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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市下臼井字棧敷原 5 8 5 番 1				地積 (m ²)	402	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	北 4 m 市道、背面道	水道	桂川 5.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 25 m、			規模	380 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m市道	交通 桂川駅 南東方 5.8 km	法令 準都計 (70,200)	規制	
(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 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁の選好性を有する戸建住宅の取得者層である。交通利便性がやや劣るエリアで、周辺は農家住宅が散見される。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。市場の中心価格帯は、土地総額で 2 0 0 ~ 3 0 0 万円と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,650 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	嘉麻市の人口は減少傾向にあり、高齢化が進行している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 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。	
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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	嘉麻6C-601	嘉麻市		更地	()	ほぼ台形	南西7.6m市道 北東4.5m 二方路		準都計 (80,200)		
b	嘉麻6C-105	嘉麻市		建付地	()	ほぼ台形	北東4m道路		準都計 (70,200)		
c	嘉麻6C-801	嘉麻市		更地	()	不整形	東2m未舗装私道		(都) (70,200)		
d	嘉麻6C-702	嘉麻市		建付地	()	ほぼ整形	南6m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 7,495	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.9]	7,578	100 [136.6]	5,548	街路 0.0 交通・接近 0.0	5,550	
b	() 5,757	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,757	100 [100.0]	5,757	環境 0.0 画地 0.0	5,760	
c	() 6,730	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.1]	7,077	100 [121.8]	5,810	行政 0.0	5,810	
d	() 5,341	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,341	100 [96.1]	5,558	その他 0.0	5,560	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0	画地 -1.1	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 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
c	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 -3.0	環境 +35.0	画地 -4.9	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 +6.0	環境 -12.0	画地 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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,650 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅、農家住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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 m ² 当たりの価格	9,750 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市下山田字宮ノ前 3 8 3 番 5 外				地積 (m ²)	237	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	南西 5 m 市道	水道	飯塚 11 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 70 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、		規模	240 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	J R 筑豊本線飯塚駅 南東方 11 km	法令 (都) (70,200) 規制	
	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、住宅需要の回復傾向が見られることから、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	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 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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ものの、一部地域において住宅需要の回復の兆しが見られる。土地は総額で 2 5 0 万円程度までが需要の中心と思われる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については対象地と代替性を有する取引事例を基礎として試算しており現実の取引市場を反映しており説得力を有する。一方当該地域は、居住の快適性を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、比準価格を中心に、周辺の類似する基準地等の価格を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			地域 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			地域 交通 環境 行政 その他
	代表標準地 標準地	標準地	100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,750 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	〔 要 因 〕	人口減少が続く中、住宅需要は低迷しているが、良好な住宅取得環境を背景に住宅需要の回復も見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -					〔 地 域 要 因 〕	下山田地区の平坦な市街地に形成される住宅地で、旧山田市の中では比較的選好性が高く、地価は回復傾向にあるものと思料される。		
	公示価格 円 / m ²						〔 個 別 的 要 因 〕	変動はない。	
	変動率	年間 0.0 % 半年間 %							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	嘉麻6C - 104	嘉麻市		建付地	()	ほぼ正方形	北西4.9m市道 南東5m 二方路		(都) (80,200)				
b	嘉麻6C - 801	嘉麻市		更地	()	不整形	東2m未舗装私道		(都) (70,200)				
c	嘉麻6C - 805	嘉麻市		建付地	()	長方形	北東7m市道 南東5.6m 北西5m 三方路		(都) (80,200)				
d	嘉麻6K - 805	嘉麻市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.3m市道		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 11,949	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,785	$\frac{100}{[105.0]}$	11,224	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,200			
b	() 6,730	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.1]}$	7,077	$\frac{100}{[90.0]}$	7,863	画地 0.0 行政 0.0	7,860			
c	() 9,732	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	9,269	$\frac{100}{[95.0]}$	9,757	その他 0.0	9,760			
d	() 6,165	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[68.9]}$	9,100	$\frac{100}{[100.0]}$	9,100		9,100			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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 -10.0	画地 -4.9	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 0.0	環境 -5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	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 0.0	画地 -31.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,750 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		基準地が存する地域は、戸建住宅を主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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 m ² 当たりの価格	5,150 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市上山田字尾浦 1 0 0 番 2 4				地積 (m ²)	(330)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南6.2 m 市道、背面道	水道	下鴨生9.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 60 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 18 m、規模 320 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	地域内に一部土砂災害警戒区域の指定がある。	街路	6 . 2 m市道	交通施設	下鴨生駅 南東方9.1 km	法令 (都) (70,200) 規制
(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 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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地域で、利便性の良好な地域と比べると住宅地需要は弱いものの、最近では周辺で相応の土地取引も見られるようになった。市場での需要の中心価格帯は、標準的画地規模の土地で 1 0 0 万円台半ばから後半程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が多い住宅地域内に存し、需要者は個人の住宅利用がほとんどであることから、収益性に馴染まず収益価格は試算しない。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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,150 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	人口は 3 万人超で減少傾向、高齢化率は 4 2 % 台と高い。取引件数は概ね横ばい傾向。不動産市況はゆるやかな回復基調にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	最寄り駅から遠く離れた住宅地域。利便性の劣る地域ではあるが、周辺地域からの影響もあり、地価は下落から横ばいへと推移している。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(個別的)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	嘉麻6C-601	嘉麻市		更地	()	ほぼ台形	南西7.6m市道 北東4.5m 二方路		準都計 (80,200)		
b	嘉麻6C-105	嘉麻市		建付地	()	ほぼ台形	北東4m道路		準都計 (70,200)		
c	嘉麻6C-102	嘉麻市		建付地	()	不整形	北東10m県道 西2.5m 二方路		準都計 (70,200)		
d	嘉麻6C-703	嘉麻市		建付地	()	ほぼ整形	北西4m市道 北東2m 角地		準都計 (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 7,495	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.9]	7,578	100 [137.0]	5,531	街路 0.0 交通・接近 0.0	5,590	
b	() 5,757	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,757	100 [123.5]	4,662	環境 0.0	4,710	
c	() 3,519	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [71.4]	4,914	100 [111.1]	4,423	画地 +1.0	4,470	
d	() 8,240	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	8,000	100 [137.9]	5,801	行政 0.0 その他 0.0	5,860	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +33.0	画地 -1.1	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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 -28.6	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 +3.0	環境 +38.0	画地 +3.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,150 円/㎡〕			

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 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				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市牛隈字ウツキ添 1 4 0 5 番 3			地積 (m ²)	515	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)		
	台形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	北東5.8 m 市道	水道	桂川8.1 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模			500 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 5.8 m市道	交通 桂川駅 南東方8.1 km	法令 準都計 (70,200)			
	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、需要の回復傾向が見られることから、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	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 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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需要は強くはないが、相応の取引事例も見られ、需要は安定している。市場での需要の中心価格帯は、標準的画地規模の土地で 5 0 0 万円台半ば程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が多い住宅地域内に存し、需要者は個人の住宅利用がほとんどであることから、収益性に馴染まず収益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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	9,750 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	10,700		
			100	[100.0]	[91.2]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,800 円 / m ²		- 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 / m ²		変動状況	要因	人口は 3 万人超で減少傾向、高齢化率は 4 2 % 台と高い。取引件数は概ね横ばい傾向。不動産市況はゆるやかな回復基調にある。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %				幹線背後に戸建住宅が存する住宅地域。最近では、相応の取引も見られるようになり、需要は安定、地価は概ね横ばい傾向にある。		
							個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	嘉麻6K - 308	嘉麻市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 北西5.2m 準角地		(都) (80,200)		
b	嘉麻6K - 805	嘉麻市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.3m市道		(都) (70,200)		
c	嘉麻6C - 805	嘉麻市		建付地	()	長方形	北東7m市道 南東5.6m 北西5m 三方路		(都) (80,200)		
d	桂川6C - 1101	嘉穂郡桂川町		建付地	()	長方形	北東8m町道		(都) 2低専 (60,100) 高さ10m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 13,809	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,687	$\frac{100}{[119.6]}$	11,444	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,400	
b	() 6,165	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[68.9]}$	9,100	$\frac{100}{[97.8]}$	9,305	画地 0.0 行政 0.0	9,310	
c	() 9,732	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	9,269	$\frac{100}{[83.2]}$	11,141	その他 0.0	11,100	
d	() 12,545	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,658	$\frac{100}{[110.3]}$	11,476	その他 0.0	11,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	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 -5.0	画地 -31.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 +5.0	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 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +2.0	画地 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅が多い住宅地域内に存し、需要者は個人の住宅利用がほとんどであることから、収益性に馴染まず収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	5,310,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市鴨生字中ノ坪 5 0 0 番 1 9				地積 (m ²)	314	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) (その他)	
	正方形	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 17 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.5 m 市道	交通施設	下鴨生駅 南西方 1.3 km	法令 (都) (70,200) 規制
	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。最寄り駅への接近性及び環境条件も比較的良好なことから、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	16,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市及び周辺市町に存する住宅地域である。需要者の中心は、嘉麻市内及び周辺市町内の居住者のほか当該地域に地縁を有する個人である。当市の中では最寄り駅への接近性は良好な方で、また、市北端に位置することから隣接市からの住宅地需要の影響等もあり、需要は比較的堅調で、地価はゆるやかな上昇傾向にある。市場での需要の中心価格帯は、標準的画地規模の土地で 5 0 0 万円台前半程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり説得力は高い。対象基準地は戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域内に存し、需要者は個人の住宅利用がほとんどであることから、収益性に馴染まず収益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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
		公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,600 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	人口は 3 万人超で減少傾向、高齢化率は 4.2 % 台と高い。取引件数は概ね横ばい傾向。不動産市況はゆるやかな回復基調にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地域)	嘉麻市の北端に位置する住宅地域。最寄り駅には比較的近くに存し、周辺地域の影響等から地価はゆるやかな上昇傾向にある。		
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %		(個別的)	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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	嘉麻6C - 304	嘉麻市		建付地	()	ほぼ正方形	東6 m区画街路		(都) (70,200)	
b	嘉麻6C - 701	嘉麻市		建付地	()	ほぼ整形	北4.4 m市道		(都) (70,200)	
c	嘉麻6C - 104	嘉麻市		建付地	()	ほぼ正方形	北西4.9 m市道 南東5 m 二方路		(都) (80,200)	
d	桂川6C - 1401	嘉穂郡桂川町		建付地	()	ほぼ長方形	北7 m町道 東21 m 角地		(都) (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 17,871	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,121	100 [111.3]	16,281	街路 0.0 交通・接近 0.0	16,400
b	() 16,017	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,017	100 [92.2]	17,372	環境 0.0	17,500
c	() 11,949	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	11,785	100 [70.6]	16,693	画地 +1.0	16,900
d	() 14,476	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	15,769	100 [93.0]	16,956	行政 0.0 その他 0.0	17,100
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +7.0		
			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 -4.0	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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -25.0		
			画地 +2.0	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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,900 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			既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域内に存し、需要者は個人の住宅利用がほとんどであることから、収益性に馴染まず収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	3,850,000 円	1㎡当たりの価格	4,940 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 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				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市馬見字本村 7 0 9 番 1 外			地積 (㎡)	779	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200) (その他)				
	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					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模			750 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 9.5 m 県道	交通 桂川駅 南東方 13 km	法令 準都計 (70,200)					
	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	4,940 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、市内における地縁の選好性を有する農家住宅の取得者層である。交通便利性が劣るエリアで、周辺は農家住宅、戸建住宅が見られる。郊外の土地需要は弱く、地価は依然下落傾向にある。市場の中心価格帯は、土地総額で 3 0 0 ~ 4 0 0 万円と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、他の基準地価格の推移を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,970 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	嘉麻市の人口は減少傾向にあり、高齢化が進行している。	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正							
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	嘉麻6C - 102	嘉麻市		建付地	()	不整形	北東10 m県道 西2.5 m 二方路		準都計 (70,200)				
b	嘉麻6C - 105	嘉麻市		建付地	()	ほぼ台形	北東4 m道路		準都計 (70,200)				
c	嘉麻6C - 801	嘉麻市		更地	()	不整形	東2 m未舗装私道		(都) (70,200)				
d	-				()								
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 3,519	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[71.4]}$	4,914	$\frac{100}{[98.9]}$	4,969	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,970			
b	() 5,757	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,757	$\frac{100}{[119.0]}$	4,838	画地 0.0 行政 0.0	4,840			
c	() 6,730	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.1]}$	7,077	$\frac{100}{[133.3]}$	5,309	その他 0.0	5,310			
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	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 -3.0	画地 -28.6	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 -5.0	交通・接近 +8.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 +38.0	画地 -4.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,940 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 農家住宅を主とした住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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 m ² 当たりの価格	12,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市漆生字山門5 9 8 番 1 8				地積 (m ²)	255	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)		
	正方形	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	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 80 m、南 100 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、			規模	250 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m市道	交通施設	下鴨生駅 南西方4.5 km 法令 (都) (70,200) 規制		
(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 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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から相応の需要は認められる。市場での需要の中心価格帯は、標準的画地規模の土地で3 0 0 万円台前半程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域内に存し、需要者は個人の住宅利用がほとんどであることから、収益性に馴染まず収益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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	16,600 円 / m ²	[101.8] 100	100 [101.0]	100 [131.8]	[100.0] 100	12,700	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	-1.0 +4.0 +28.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		12,600 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕	人口は3万人超で減少傾向、高齢化率は4 2 %台と高い。取引件数は概ね横ばい傾向。不動産市況はゆるやかな回復基調にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号		円 / m ²				〔 地域 要因 〕	幹線背後の住宅地域。街区が整っており、住環境が比較的良好なことから、相応の需要もあり、地価は横ばいから僅かに上昇している。	
公示価格		円 / m ²		〔 個別的 要因 〕	個別的要因に変動はない。				
変動率	年間	+0.8 %	半年間		%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	嘉麻6K - 306	嘉麻市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5m市道 北西2m 角地		準都計 (70,200)		
b	嘉麻6K - 308	嘉麻市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 北西5.2m 準角地		(都) (80,200)		
c	嘉麻6C - 104	嘉麻市		建付地	()	ほぼ正方形	北西4.9m市道 南東5m 二方路		(都) (80,200)		
d	嘉麻6C - 805	嘉麻市		建付地	()	長方形	北東7m市道 南東5.6m 北西5m 三方路		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 12,714	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	12,588	100 [105.6]	11,920	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,900	
b	() 13,809	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	13,687	100 [102.0]	13,419	環境 0.0	13,400	
c	() 11,949	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	11,785	100 [92.2]	12,782	画地 0.0	12,800	
d	() 9,732	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	9,269	100 [70.0]	13,241	行政 0.0 その他 0.0	13,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.11	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	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 -30.0	画地 +5.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域内に存し、需要者は個人の住宅利用がほとんどで収益性に馴染まないことから収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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 m ² 当たりの価格	12,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 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				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市大隈町字森下 1 0 0 5 番 1				地積 (m ²)	217	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1:2.5	住宅 B 2	一般住宅、寺院等が見られる古くからの住宅地域	北西5.5 m 市道	水道	桂川9.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 23 m、		規模	250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5.5 m市道	交通 桂川駅 南東方9.4 km	法令 準都計 (70,200)		
	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 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁の選好性を有する戸建住宅の取得者層である。寺院をはじめ古い街並みが形成されたエリアであり、新しい戸建住宅は殆ど見られない。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。市場の中心価格帯は、土地総額で 2 0 0 ~ 3 0 0 万円と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格		[]	100	100	[]		
	円 / m ²		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]	12,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	9,750 円 / m ²		100	[100.0]	[78.4]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,700 円 / m ²		価格変動状況		嘉麻市の人口は減少傾向にあり、高齢化が進行している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		寺院をはじめ古い街並みが形成されたエリアである。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。			
	代表標準地 標準地	標準地番号	要因		個別的要因に変動はない			
	公示価格		要因					
	円 / m ²							
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	嘉麻6K - 306	嘉麻市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5m市道 北西2m 角地		準都計 (70,200)			
b	嘉麻6C - 805	嘉麻市		建付地	()	長方形	北東7m市道 南東5.6m 北西5m 三方路		(都) (80,200)			
c	嘉麻6C - 802	嘉麻市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.5m市道		準都計 (70,200)			
d	嘉麻6C - 804	嘉麻市		建付地	()	不整形	東7m市道		(都) (70,200)			
e	-				()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 12,714	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	12,588	$\frac{100}{[100.0]}$	12,588	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	12,600		
b	() 9,732	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	9,269	$\frac{100}{[76.4]}$	12,132	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	12,100		
c	() 11,607	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,607	$\frac{100}{[91.5]}$	12,685	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	12,700		
d	() 15,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	16,165	$\frac{100}{[124.3]}$	13,005	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	13,000		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他 0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他 +8.0 0.0	環境 -30.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他 +4.0 0.0	環境 -12.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他 +7.0 0.0	環境 +15.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他	環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	嘉麻6C-601	嘉麻市		更地	()	ほぼ台形	南西7.6m市道 北東4.5m 二方路		準都計 (80,200)	
b	嘉麻6C-105	嘉麻市		建付地	()	ほぼ台形	北東4m道路		準都計 (70,200)	
c	嘉麻6C-801	嘉麻市		更地	()	不整形	東2m未舗装私道		(都) (70,200)	
d	嘉麻6C-703	嘉麻市		建付地	()	ほぼ整形	北西4m市道 北東2m 角地		準都計 (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 7,495	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.9]	7,578	100 [97.8]	7,748	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,750
b	() 5,757	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,757	100 [75.2]	7,656	環境 0.0	7,660
c	() 6,730	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.1]	7,077	100 [88.4]	8,006	画地 0.0	8,010
d	() 8,240	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	8,000	100 [100.8]	7,937	行政 0.0 その他 0.0	7,940
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -6.0		
			画地 -1.1	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 +1.0	環境 -24.0		
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0		
			画地 -4.9	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +6.0		
			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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,900円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	農家住宅、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市上臼井字船田301番3			地積(㎡)	1,200	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200) (その他)					
	台形2:1	店舗S1	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11m市道	水道	桂川6.2km						
(2)近隣地域	範囲	東60m、西100m、南60m、北30m		標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口約48m、奥行約25m		規模	1,200㎡程度、形状ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	11m市道		交通施設 桂川駅 南東方6.2km 法令 準都計(70,200) 規制					
	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。商業地需要ははまだ強くはなく、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	低層店舗地			(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市及び周辺市町に存する幹線道路沿線を中心とした商業地域等である。需要者の中心は、幹線道路沿いに低層店舗等を運営する法人のほか地場の中小企業や嘉麻市に地縁を有する個人事業主等である。周辺の幹線沿い商業地では、相応の取引も見られるものの、商圏人口の減少や背後住宅の状況等を勘案すると需要は強くはない。商業地の取引価格は、用途、規模等により異なることから需要の中心となる価格帯は把握できない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から商業地等の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は、幹線沿いの商業地域内に存するが、自己使用目的での取引が支配的で、賃貸事例もほとんどなく、賃料水準等を把握することが困難なことから、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)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,000 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 0.0%	半年間 %	価格形成要因
												(一般的要因) 人口は3万人超で減少傾向、高齢化率は4.2%台と高い。取引件数は概ね横ばい傾向。不動産市況はゆるやかな回復基調にある。
												(地域要因) 幹線沿いの商業地域。地域要因に大きな変動はなく、地価は横ばい傾向で推移している。
												(個別的要因) 個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	嘉麻6C - 302	嘉麻市		建付地	()	ほぼ台形	東15 m国道		(都) (70,200)				
b	嘉麻6K - 307	嘉麻市		建付地	()	不整形	南東9.9 m国道		(都) (70,200)				
c	桂川6C - 302	嘉穂郡桂川町		更地	()	長方形	南西16 m県道		(都) (70,200)				
d	桂川6K - 904	嘉穂郡桂川町		更地	()	不整形	西8.5 m県道		(都) 1住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 21,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	24,030	$\frac{100}{[143.6]}$	16,734	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,700			
b	() 13,477	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	14,576	$\frac{100}{[93.2]}$	15,639	画地 0.0 行政 0.0	15,600			
c	() 16,308	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,389	$\frac{100}{[124.3]}$	13,990	その他 0.0	14,000			
d	() 14,320	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	15,644	$\frac{100}{[112.7]}$	13,881	その他 0.0	13,900			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.07	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 +38.0	画地 -10.0	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	画地 -8.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 +13.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己使用目的での取引が支配的で、賃貸事例もほとんどなく、賃料水準等を把握することが困難なことから、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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 m ² 当たりの価格	15,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市大隈町字入地 1 0 5 0 番 1				地積 (m ²)	275	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1 : 3.5	店舗兼住宅 R C 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	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 30 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	8 . 6 国道	交通施設	桂川駅 南東方 9.6 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
(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 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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。取引件数が極めて少なく、取引の中心価格帯は見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	近隣地域は由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同一需給圏内の存する代替関係の認められる取引事例から試算を行っている実証的な価格であり、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を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,700 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	地域経済の停滞により当市の商業地の需要は弱含みである。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地 域)	背後人口の減少により需要は弱含みである。			
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(個 別 的)	変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	嘉麻6C - 303	嘉麻市		更地	()	不整形	南西11.5 m国道		準都計 (70,200)		
b	嘉麻6C - 804	嘉麻市		建付地	()	不整形	東7 m市道		(都) (70,200)		
c	嘉麻6K - 306	嘉麻市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道 北西2 m 角地		準都計 (70,200)		
d	嘉麻6K - 307	嘉麻市		建付地	()	不整形	南東9.9 m国道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 16,129	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	16,978	100 [106.1]	16,002	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,000	
b	() 15,145	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	16,165	100 [104.0]	15,543	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,500	
c	() 12,714	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	12,588	100 [86.4]	14,569	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,600	
d	() 13,477	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	14,576	100 [99.0]	14,723	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	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 +3.0	画地 -5.0	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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -8.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用の店舗等が中心の近隣型商業地域で賃貸市場の成立が厳しい状況にある。経済合理性の観点から店舗等の賃貸不動産の経営を想定することは困難な状況にある。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ