

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	桂川7CDH - 1204	嘉穂郡桂川町		建付地	()	台形	西6.1m町道 北6.1m 角地		(都) (80,200)		
b	桂川7CDH - 1201	嘉穂郡桂川町		更地	()	長方形	東5.1m町道 西4.4m 二方路		(都) 2低専 (70,100) 高さ制限10m		
c	桂川7CDH - 1203	嘉穂郡桂川町		建付地	()	ほぼ整形	南東6m町道 南西6.1m 角地		(都) 1低専 (50,60) 高さ制限10m		
d	桂川7C - 301	嘉穂郡桂川町		更地	()	不整形	西9.5m県道		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域		
e	桂川7C - 303	嘉穂郡桂川町		更地	()	ほぼ長方形	南西3.9m町道 南東2.2m 準角地		(都) 1低専 (40,80) 最低敷地200㎡ その他		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 19,335	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	18,591	$\frac{100}{[100.0]}$	18,591	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,300	
b	() 18,175	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,995	$\frac{100}{[94.1]}$	19,123	環境 0.0 画地 +4.0	19,900	
c	() 15,958	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	15,041	$\frac{100}{[86.4]}$	17,409	行政 0.0	18,100	
d	() 16,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	17,949	$\frac{100}{[91.9]}$	19,531	その他 0.0	20,300	
e	() 21,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	21,106	$\frac{100}{[103.0]}$	20,491	[104.0] 100	21,300	
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 0.0	環境 0.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 -4.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0
			画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0
			画地 -5.0	行政 -5.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才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											
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		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㎡と当該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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

桂川(県)

- 1

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	嘉穂郡桂川町大字土居字大川田 1 5 5 番 2 8	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		

鑑定評価書（令和 7年地価調査）

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	2,490,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉穂郡桂川町大字土師字集り2311番5				地積(㎡)	174	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) 2低専(50,80)	
	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5m 道路	水道	桂川3.7 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 40m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 16m、		規模	190㎡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	5m道路	交通施設	桂川駅南東方3.7 km	法令 対象基準地と同じ
	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存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、需要は弱含みとなっている。						
(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	14,300 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、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、賃貸市場が未成熟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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 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	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	嘉麻(県) - 5							
	前年指定基準地の価格	[101.2]	100	100	[100.0]	14,300		
	16,900 円/㎡	100	[101.0]	[118.7]	100			
(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 14,400 円/㎡		価格変動形状形成要因の	〔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あるが、ローン金利の上昇等の影響から不動産市場の先行きは不透明である。		
	- 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/㎡			〔地域要因〕		比較的良好的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となっている。		
	変動率	年間 -0.7%	半年間	〔個別的要因〕		特に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	桂川7C - 302	嘉穂郡桂川町		建付地	()	不整形	南4.9 m町道 東4.9 m 北4.9 m 三方路		(都) 2低専 (70,100) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域				
b	桂川7C - 303	嘉穂郡桂川町		更地	()	ほぼ長方形	南西3.9 m町道 南東2.2 m 準角地		(都) 1低専 (40,80) 最低敷地200㎡ その他				
c	桂川7CD H - 1204	嘉穂郡桂川町		建付地	()	台形	西6.1 m町道 北6.1 m 角地		(都) (80,200)				
d	桂川7CD H - 1203	嘉穂郡桂川町		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m町道 南西6.1 m 角地		(都) 1低専 (50,60) 高さ制限10m				
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	() 11,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	11,970	$\frac{100}{[84.2]}$	14,216	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 0.0			
b	() 21,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	21,106	$\frac{100}{[135.5]}$	15,576		14,200 15,600			
c	() 19,335	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	18,591	$\frac{100}{[136.6]}$	13,610		13,600			
d	() 15,958	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	15,041	$\frac{100}{[105.0]}$	14,325		14,300			
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 0.00	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 -15.0	画地 -0.1	行政 -1.0	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 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +40.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 +5.0	画地 +6.1	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： 14,300 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、賃貸市場が未成熟であるため。					

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

桂川(県)

- 2

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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	5,180,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉穂郡桂川町大字土師字笹尾 2 8 番 3 9 0				地積 (m ²)	343	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) 1 低専 (40,60)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び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	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 140 m、南 60 m、北 60 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 22 m、規模 350 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	基準方位北 5.4 m 町道	交通施設	桂川駅南東方 4.5 km 法令 対象基準地と同じ 規制	
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、地価は概ね横ばい傾向となっている。							
(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	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	15,100 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、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 3 5 0 m ² で 4 5 0 ~ 6 0 0 万円程度である。居住環境に優れていることから需要は堅調に推移しており、飯塚市内との比較における割安感もあることから、ローン金利の上昇等の背景はあるものの、地価は横ばい傾向となっている。							
(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、賃貸市場が未成熟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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	嘉麻(県) - 5 前年指定基準地の価格 16,900 円 / m ²	[101.2] 100	100 [101.0]	100 [112.4]	[100.0] 100	15,100	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 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 15,100 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	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あるが、ローン金利の上昇等の影響から不動産市場の先行きは不透明である。		
	- 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)	比較的良好な住環境は維持されており、嘉麻市内の住宅地との比較における選好性の高さもあるが、地価は概ね横ばいとなっている。		
変動率		年間 0.0 %	半年間 %	(個別的)	特に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	桂川7C - 302	嘉穂郡桂川町		建付地	()	不整形	南4.9 m町道 東4.9 m 北4.9 m 三方路		(都) 2低専 (70,100) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域		
b	桂川7C - 303	嘉穂郡桂川町		更地	()	ほぼ長方形	南西3.9 m町道 南東2.2 m 準角地		(都) 1低専 (40,80) 最低敷地200㎡ その他		
c	桂川7CD H - 1204	嘉穂郡桂川町		建付地	()	台形	西6.1 m町道 北6.1 m 角地		(都) (80,200)		
d	桂川7CD H - 1203	嘉穂郡桂川町		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m町道 南西6.1 m 角地		(都) 1低専 (50,60) 高さ制限10m		
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	() 11,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	11,970	$\frac{100}{[79.0]}$	15,152	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 0.0	
b	() 21,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	21,106	$\frac{100}{[131.0]}$	16,111		16,100	
c	() 19,335	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	18,591	$\frac{100}{[131.6]}$	14,127		14,100	
d	() 15,958	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	15,041	$\frac{100}{[100.0]}$	15,041		15,000	
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 0.00	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -21.0
			画地 -0.1	行政 -1.0	その他 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 -6.0	交通・接近 +4.0	環境 +34.0	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	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 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +24.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 0.0	環境 -1.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +6.1	行政 0.0	その他 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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため。							
(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、賃貸市場が未成熟であるため。					

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産ID

桂川(県)

- 3

宅地-7

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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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	3,290,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉穂郡桂川町大字土居字戸石ヶ坂 1 0 2 9 番 9				地積 (m ²)	202	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) 1 住居 (60,200)								
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東 5 m 町道	水道	桂川 1.5 km	(その他)								
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 70 m、北 90 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 13 m、			規模	210 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	基準方位北 5 m 町道	交通施設	桂川駅南東方 1.5 km	法令規制	対象基準地と同じ						
	地域要因の将来予測	当該地域は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比較的高く、需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向が続いている。													
(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	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	16,300 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、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 2 1 0 m ² で 3 0 0 ~ 4 0 0 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、需要は概ね堅調に推移している。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、賃貸市場が未成熟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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	-	時点修正	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[]	100	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	標準 街路 交通 環境 画地 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	嘉麻(県)	- 5	時点修正	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[103.0]	100	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	16,300	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	16,900 円 / m ²	[101.2]	100	[101.0]	[107.0]	[103.0]	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 16,200 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	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %	変動形状要因	(一般的) 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あるが、ローン金利の上昇等の影響から不動産市場の先行きは不透明である。	(地域) 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もあるが、地価は上昇幅縮小傾向となっている。	(個別的) 特に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	桂川7C - 302	嘉穂郡桂川町		建付地	()	不整形	南4.9 m町道 東4.9 m 北4.9 m 三方路		(都) 2低専 (70,100) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域				
b	桂川7C - 303	嘉穂郡桂川町		更地	()	ほぼ長方形	南西3.9 m町道 南東2.2 m 準角地		(都) 1低専 (40,80) 最低敷地200㎡ その他				
c	桂川7CD H - 1204	嘉穂郡桂川町		建付地	()	台形	西6.1 m町道 北6.1 m 角地		(都) (80,200)				
d	桂川7CD H - 1203	嘉穂郡桂川町		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m町道 南西6.1 m 角地		(都) 1低専 (50,60) 高さ制限10m				
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	() 11,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	11,970	$\frac{100}{[76.2]}$	15,709	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0			
b	() 21,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	21,106	$\frac{100}{[125.3]}$	16,844		16,200			
c	() 19,335	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	18,591	$\frac{100}{[126.0]}$	14,755		17,300			
d	() 15,958	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	15,041	$\frac{100}{[96.0]}$	15,668		15,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			16,100			
									[103.0] 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 -4.0	環境 -19.0	画地 -0.1	行政 -1.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +36.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +26.0	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 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +1.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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： 16,300 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、賃貸市場が未成熟であるため。					

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産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		

鑑定評価書（令和 7年地価調査）

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	6,600,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉穂郡桂川町大字豆田字深町131番6				地積(㎡)	249	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 1:2	店舗兼住宅 S2	駅前の小売店舗、住宅が混在する商業地域	南7.8m 県道、東側道	水道	桂川近接	(その他)(80,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 150m、南 10m、北 20m		標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 23m、		規模	250㎡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	7m県道	交通施設	桂川駅北方近接 法令(都)(70,200) 規制	
(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	19,200 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恵まれていることから上昇傾向は継続している。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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化環境画地行政その他	
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化環境画地行政その他	
(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 26,000 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	飯塚市等との比較における競争力の低下はあるものの、商業地の需要は概ね堅調である。商業地域の住商混在地域への移行も認められる。			
	- 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 公示価格 円/㎡			(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店舗出店は進んでいない。住宅地としての需要も認められる。			
	変動率	年間 +1.9%		半年間 %	(個別的要因)	特に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	桂川7C - 301	嘉穂郡桂川町		更地	()	不整形	西9.5 m県道		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域				
b	飯塚7C - 802	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	西7 m市道		(都) 商業 (90,400)				
c	嘉麻7K - 803	嘉麻市		更地	()	ほぼ長方形	南西9 m県道 北西4.5 m 角地		(都) (80,200)				
d	桂川7C - 1202	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)				
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	() 16,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	17,949	$\frac{100}{[70.4]}$	25,496	街路 0.0 交通・接近 0.0	26,800			
b	() 36,240	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,711	$\frac{100}{[144.5]}$	25,406	環境 0.0	26,700			
c	() 9,651	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	16,848	$\frac{100}{[69.4]}$	24,277	画地 +5.0	25,500			
d	() 28,424	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	28,255	$\frac{100}{[104.2]}$	27,116	行政 0.0	28,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [105.0] 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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 -25.0	画地 -5.0	行政 -5.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 +38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +15.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 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 -20.0	環境 -15.0	画地 -12.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -14.0	環境 +20.0	画地 +1.0	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： 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											
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)	
	4,770,601	967,400	3,803,201	3,632,480	170,721	(0.9785) 167,050	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	4,772,857 円 (19,200 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								

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

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	150.00	L S 2 F		300.00		
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 x 23.0 m	前面道路：県道 7.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階居宅 (3 L D K 2 戸) を想定			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	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	150.00	100.0	150.00	1,650	247,500	2.0	495,000
2 ~ 2	居宅	150.00	100.0	150.00	1,100	165,000	1.0	247,500
~							2.0	330,000
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		412,500		825,000 247,500
年額支払賃料				412,500 円 x 12ヶ月 = 4,950,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b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。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
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				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,950,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 247,500 円				
以上計 + a+ - -				4,702,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				825,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,838 円				
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 %) 247,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 60,263 円				
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 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				4,770,601 円 (19,159 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	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,102 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
修繕費	233,600 円	58,400,000 x	0.4 %
維持管理費	198,000 円	4,950,000 x	4.0 %
公租公課	土地 10,200 円		
	建物 408,800 円	58,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	58,400 円	58,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	58,400 円	58,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	967,400 円 (3,885 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 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	
建物等の初期投資額	58,400,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² x 300.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0622	躯体部分 0.0445 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,632,480 円 (14,588 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,770,601 円
総費用			967,400 円
純収益 -			3,803,201 円
建物等に帰属する純収益			3,632,480 円
土地に帰属する純収益 -			170,721 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			167,050 円 (671 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	4,772,857 円 (19,200 円 / m ²)

4 不動産ID

桂川(県) 5 - 1 宅地-7

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		

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	78,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,850 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.7 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉穂郡桂川町大字吉隈字石川 4 3 0 番 3 3				地積 (m ²)	10,052	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) 工専 (60,200)	
	長方形 2 : 1	工場	中規模工場等が建ち並び内陸型工業団地	南西 11.5 m 町道、背面道	水道	桂川 2.6 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 200 m、北 900 m			標準的使用	中規模工場用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 135 m、奥行 約 70 m、			規模	10,000 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	1 1 . 5 m 町道	交通施設	桂川駅北東方 2.6 km 法令 (都) 工専 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	中規模工場が多い工業地域で、今後も同様に推移するものと予測する。旺盛な工業地需要を背景に、周辺市では工業団地の新規供給も見られることから、今後も工業地の地価は堅調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	7,850 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いことから、顕在化した工業地の事例も少ないものの、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、規模により異なることから、中心となる価格帯は見出し難い状況である。							
(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、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 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 因 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 7,100 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔 一般的 要因 〕	県内の工業地は物流用地・工場用地ともに需要旺盛。一方、供給量は少ないことから需給は逼迫しており、地価は強含みで推移。		
	- 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 〕	製造業主体の中規模工場が多い工業地域。福岡都市圏へも比較的近接しており、筑豊地方の工業地域の中でも相応の競争力が認められる。	
変動率 年間 +10.6 % 半年間 %				〔 個別的 要因 〕	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	飯塚7K - 219	飯塚市		底地	()	不整形	東22 m国道		(都) (70,200)			
b	田川07C - 10101	田川市		更地	()	不整形	北17 m市道		(都) (70,200)			
c	古賀7C - 1109	古賀市		更地	()	不整形	北3.3 m市道		準都計 (60,200)			
d	筑紫野7K - 1008	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	東7 m市道 北5.3 m 角地		都計外 土砂災害警戒区域			
e	筑前7C - 719	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ整形	北東10 m町道		(都) (60,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 8,524	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	10,086	$\frac{100}{[128.5]}$	7,849	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,850		
b	() 6,049	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	7,075	$\frac{100}{[90.1]}$	7,852	画地 0.0 行政 0.0	7,850		
c	() 9,813	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	10,585	$\frac{100}{[115.9]}$	9,133	その他 0.0	9,130		
d	() 5,967	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	6,181	$\frac{100}{[84.6]}$	7,306	その他 0.0	7,310		
e	() 5,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	6,117	$\frac{100}{[78.4]}$	7,802	[100.0] 100	7,800		
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 +0.83	街路 0.0 画地 -7.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0				
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -7.0				
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 +25.0 その他 0.0	環境 +3.0				
d	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -5.0				
e	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -12.0				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 7,850 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										
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	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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産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		