

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
小竹(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	2,470,000 円	1㎡当たりの価格	8,450 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月23日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
				倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂1 7 9 5 番 1 0					地積 (㎡)	292 ()	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)	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域		北西5 m 町道	水道	勝野1.7 km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 230 m、西 110 m、南 170 m、北 150 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 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 5 m町道		交通施設 J R勝野駅南方1.7 km	法令 規制		(都) (70,200)	
	地域要因の将来予測	小竹町北部の既成住宅地域であり、今後も既成住宅地域として推移するものと予測。人口減少傾向に歯止めがからず、需要も弱含みで推移していることから、地価は下落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 8,450 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	小竹町北部を中心とした一般住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と把握する。市場における主たる需要者は、同町に地縁的選好性を有する個人が中心であり、外部からの流入は少ない。人口減少、高齢化傾向が著しい小竹町では、不動産需要は総じて低調であり、売り希望事例は散見されるが、成約件数は極めて少ない状況である。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で2 5 0 万円前後が主流となっている。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	基準地が存する地域は、戸建住宅が建ち並び既成の住宅地域で、自用目的での取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されるため、収益価格については試算しなかった。本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される比準価格を重視し、周辺の公示地等との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 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		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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 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 8,500 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	町の人口は減少傾向で高齢化率も県平均より高く、不動産取引も少ない。不動産需要は弱含みで、地価は総じて下落傾向にある。				
	- 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 / ㎡									
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 %		〈地域 要因〉	児童数減少により4月に小学校が統合されたため、最寄りの小竹北小学校が廃校となった。				

(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	小竹7C - 453	鞍手郡小竹町				建付地	()	ほぼ長方形	西10.3 m町道		(都) (70,200)	
b	小竹7K - 902	鞍手郡小竹町				建付地	()	ほぼ整形	北6.5 m町道		(都) (70,200)	
c	小竹7K - 302	鞍手郡小竹町				建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m町道		(都) (70,200)	
d	鞍手7C - 554	鞍手郡鞍手町				建付地	()	ほぼ整形	南東5 m町道		(都) (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	() 7,005	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		6,984	$\frac{100}{[84.0]}$	8,314	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	8,310	
b	() 11,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$[96.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		11,238	$\frac{100}{[130.7]}$	8,598		8,600	
c	() 5,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		5,764	$\frac{100}{[69.1]}$	8,342		8,340	
d	() 9,120	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		10,133	$\frac{100}{[113.4]}$	8,936		8,940	
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 -0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0				
b	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 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 +22.0				
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	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 -3.0 その他 0.0	環境 -28.0				
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +4.0				
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				
オ比準価格決定の理由									〔比準価格： 8,450 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					既成の住宅地であり、再調達原価等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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	対象基準地が存する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。						

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

4 不動産 I D

小竹(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 1 7 9 5 番 1 0	2903000148557-0000
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		

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	[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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		鞍手郡小竹町大字南良津字丸山 1 9 8 9 番 8					地積 (㎡)	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)(70,200)						
	台形 1.2:1	住宅 W 2	農家住宅の中に空地等が見られる住宅地域		南西3 m 町道	水道、 下水	勝野1.7 km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲		東 140 m、西 150 m、南 70 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 20 m、規模		340 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	3 m町道	交通施設	J R勝野駅南西方1.7 km		法令規制	(都)(70,200)				
	地域要因の将来予測		地域内は農家住宅や未利用地が多くみられる既存住宅地域である。町内の人口減少傾向等を背景に需要は弱含みであり、当面、地価はごく緩やかな下落基調を維持すると予測する。												
(3)最も有効使用の判定		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 6,800 円 / ㎡												
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡												
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡												
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡												
(6)市場の特性		同一需給圏は、鞍手郡内及びこれに隣接する市町に存する既存住宅地域一円である。需要者は小竹町に地縁的選好性を有する個人や農業従事者等が中心である。圏内のうち小竹町は人口減少が特に顕著であり相続等を契機としての取引が中心であるほか、売り急ぎ等の事情を含んだ極端に低位な取引も多く見られるため相場感が見出しづらく、市場の中心価格帯は把握しづらい状況にある。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は適格要件を備えた事例に適正な補修正を施して求められ、現下の地域市況を客観的に表した価格となった。一方、地域内は自己利用を前提とした農家住宅が中心であり、投資採算性の観点から収益還元法は非適用とした。以上より、本件評価においては、比準価格を採用し、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ鑑定評価額を決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 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 / ㎡)	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		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	+5.0 0.0 +19.0 0.0 0.0		
	小竹(県) - 1														
	前年指定基準地の価格 8,500 円 / ㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [125.0]	[100.0] 100	6,760								
(10) 対年 象標 の基 準検 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 6,850 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	一般的 要因	町内の人口減少を背景に不動産市況は引き続き停滞し、住宅地・商業地需要は弱含みで推移している。									
	- 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					地 域 要 因	地域内は街路条件が劣るため、住宅地需要は依然として弱含みで推移している。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						個別的 要因	個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円 / ㎡														
	変動率	年間	-0.7 %	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	小竹7C - 453	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	西10.3 m町道		(都) (70,200)	
b	小竹7CDK - 451	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ整形	北4.2 m町道 西4 m 準角地		(都) (80,200)	
c	宮若7K - 408	宮若市		更地	()	長方形	南西4 m市道		(都) (60,200)	
d	宮若7C - 360	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		(都) (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	() 7,005	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,984	$\frac{100}{[102.6]}$	6,807	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	6,810
b	() 5,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	7,899	$\frac{100}{[110.2]}$	7,168		7,170
c	() 5,910	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,945	$\frac{100}{[89.9]}$	6,613		6,610
d	() 7,927	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,911	$\frac{100}{[121.0]}$	6,538		6,540
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 -0.06	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 -5.0		
			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 +4.0	交通・接近 +6.0	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			
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	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			
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -4.0	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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,800 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/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	地域内は未利用地も多く介在する既成住宅地域であり家賃収入を目的とした収益物件は皆無である。価格形成過程においても類似不動産との比較や居住の快適性が重視される地域であることから、不動産の収益性に着目した収益還元法は適用しなかった。						

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

4 不動産 I D

小竹(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鞍手郡小竹町大字南良津字丸山 1 9 8 9 番 8	2903000144656-0000
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	都市経済研究所
小竹(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	1,990,000 円	1 ㎡当たりの価格	11,100 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 23 日	(6)路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
				倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		鞍手郡小竹町大字勝野字名免町 2 8 3 8 番 1 1				地積 (㎡)	179 ()	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 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域		西4.2 m 町道	水道	小竹1.3 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 90 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 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 ㎡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 4 . 2 m町道		交通施設 J R小竹駅南西方1.3 km	法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測	小竹町南部の既成住宅地域であり、今後も既成住宅地域として推移するものと予測。人口減少に歯止めがかからず、需要も弱含みで推移していることから、地価は下落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 11,100 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	同一需給圏の範囲を小竹町南部を中心とした一般住宅地域一帯と把握する。主たる需要者は、同町に地縁的選好性を有する個人が中心であり、外部からの流入は少ない状況にある。人口減少、高齢化傾向が著しい小竹町においては、不動産需要は総じて低調であり、売り希望事例は散見されるが、成約件数は極めて少ない状況である。市場において取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で2 0 0 万円前後が主流となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地が存する地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域で、自用目的での取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されるため、収益価格については試算しなかった。本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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	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	地域要因行政その他	
	小竹(県) - 1								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 -2.0 -22.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 8,500 円 / ㎡	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [77.2]	[100.0] 100	10,900					
(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 11,200 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉 町の人口は減少傾向で高齢化率も県平均より高く、不動産取引も少ない。不動産需要は弱含みで、地価は総じて下落傾向にある。						
	- 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 / ㎡										
	変動率	年間 -0.9 %	半年間 %								
					〈地域要因〉 児童数減少により4月に小学校が統合され、最寄りの小竹南小学校は小竹みらい小学校となった。						
					〈個別的要因〉 取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。						

(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	小竹7C - 453	鞍手郡小竹町				建付地	()	ほぼ長方形	西10.3 m町道		(都) (70,200)
b	小竹7K - 902	鞍手郡小竹町				建付地	()	ほぼ整形	北6.5 m町道		(都) (70,200)
c	直方07C - 10315	直方市				建付地	()	ほぼ台形	北5 m市道 北西4.5 m 準角地		(都) (80,200)
d	宮若7C - 1114	宮若市				建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東5.9 m 角地		(都)1中専 (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	() 7,005	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		6,984	$\frac{100}{[70.6]}$	9,892	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	9,890
b	() 11,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$[96.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		11,238	$\frac{100}{[116.7]}$	9,630		9,630
c	() 9,852	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$		9,754	$\frac{100}{[89.8]}$	10,862		10,900
d	() 13,164	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		14,201	$\frac{100}{[110.7]}$	12,828		12,800
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 -0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -32.0			
b	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0			
d	正常	% / 月 0.00	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +18.0			
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			
オ比準価格決定の理由									〔比準価格： 11,100 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				既成の住宅地であり、再調達原価等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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/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	対象基準地が存する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。						

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

4 不動産 I D

小竹(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鞍手郡小竹町大字勝野字名免町 2 8 3 8 番 1 1	2903000160279-0000
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	ひかり不動産鑑定
小竹(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	1,560,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,650 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	[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
				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		鞍手郡小竹町大字新多字砂田 3 6 4 番 6				地積 (㎡)	(204)	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)			
	台形 1 : 1	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅等が 混在する既成住宅地域		北西 6.2 m 県道	水道	小竹 2.2 km		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 12 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記	特記すべき事項はない。		街	6 . 2 m 県道		交通	J R 小竹駅西方 2.2 km		法令	(都) (70,200)
		事項			路			施設			規制	
	地域要因の将来予測	閑静な住環境を維持しているが小学校の統廃合により転入者需要はさらに弱く、当分の間、地価はごく緩やかな下落傾向で推移すると予測する。										
(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		7,650 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格		/ 円 / ㎡								
	原価法	積算価格		/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は小竹町及び周辺市町内に存する既成住宅地域一円である。需要者の中心は小竹町に地縁的選好性を有する個人又は農業従事者である。圏内においては相続等を契機として行われる取引が中心であり、売り急ぎや買い手不足により極端に低位な取引価格となるケースが多く見られる。中心となる価格帯は規模等によってもかなりばらつきがあるため相場感を把握するのは困難である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	地域内は持ち家主体の住宅が中心となるため投資採算性の観点から収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は適格要件を備えた事例に適正な補修正を施して求められ、現下の地域内の不動産市場を客観的に表した価格となった。以上より、本件評価においては、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、上記のとおり比準価格をもって鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表基準地 ☐ 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 街路 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				
	標準地番号	-										
	公示価格	[] 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 の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他	-1.0 +1.0 +11.0 0.0 0.0		
	小竹(県)	- 1										
	前年指定基準地の価格	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [111.0]	[100.0] 100	7,610						
	8,500 円 / ㎡											
(10) 対年々 象標の 基準検 準価付 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 7,700 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 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉 〈 地 域 要 因 〉 〈 個別的 要 因 〉	町内の人口減少を背景に不動産市況は引き続き停滞し、住宅地・商業地需要は弱含みで推移している。 閑静な住環境を維持しているが人口減少を背景に不動産市場は引き続き停滞し地価は緩やかな下落傾向で推移している。 個別的要因に変動はない。						
	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	小竹7C - 251	鞍手郡小竹町		建付地	()	不整形	南4.2 m町道		(都) (70,200)	
b	小竹7K - 902	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ整形	北6.5 m町道		(都) (70,200)	
c	宮若7C - 354	宮若市		更地	()	ほぼ台形	北東12 m県道		(都) (60,200)	
d	宮若7C - 358	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南東4.3 m市道		準都計 (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	() 3,424	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	8,983	$\frac{100}{[124.5]}$	7,215	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	7,220
b	() 11,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$[96.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,238	$\frac{100}{[138.4]}$	8,120		8,120
c	() 9,428	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,428	$\frac{100}{[127.6]}$	7,389		7,390
d	() 10,007	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,007	$\frac{100}{[128.3]}$	7,800		7,800
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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +27.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +9.0	環境 +27.0		
			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 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +29.0		
			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 0.00	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 +35.0		
			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： 7,650 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		地域内は持ち家主体の戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、居住の快適性や類似不動産との比較により価格が形成される。よって、収益性に着目した収益還元法は適用しなかった。					

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

4 不動産 I D

小竹(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鞍手郡小竹町大字新多字砂田 3 6 4 番 6	2903000152475-0000
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		

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	[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
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		鞍手郡小竹町大字新多字十二割1511番7外					地積 (㎡)	373 ()	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 1.5:1	店舗 S1	店舗兼住宅、一般住宅等が混在する既成商業地域		北14m 県道、東側道	水道、下水	小竹1.3km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 80m、南 50m、北 40m					標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 23m、奥行 約 16m、規模		370㎡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	14m県道	交通	JR小竹駅西方1.3km	法令	対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗兼住宅や一般住宅が建ち並ぶ地域である。背後人口の減少を背景に商業地需要は停滞しており、当分の間、地価は緩やかな下落傾向を維持すると予測する。												
(3)最も有効使用の判定	低層店舗地						(4)対象基準地の個別的要因	二方路			+3.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 12,200 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、小竹町内及び周辺市町の商業地域又は混在地域一円である。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人又は地元の法人である。小竹町内の商業地は背後人口の流出が著しいことから新規出店を試みる個人や事業者のマインドが弱く、商業地需要は依然として弱含みで推移している。市場の中心価格帯は、規模約400㎡で土地価格400～500万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己利用を前提とした店舗兼住宅や戸建住宅が中心であり、賃料収入目的の店舗や住宅等の想定は非現実的であることから、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は現実の売買に基づいて実証的かつ客観的な価格が求められており十分な説得力を有する。以上より、前年度当該基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格を採用して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8)公規価示準格価と格しをた	□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/㎡)	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)指か定ら基の準換地討	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)対年ら象標の基準換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 12,300 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	町内の人口減少を背景に不動産市況は引き続き停滞し、住宅地・商業地需要は弱含みで推移している。								
	- 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					(地域要因)	地域内に新規出店や核となる店舗等はないため、繁華性の程度は低く需要は弱含みで推移している。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円/㎡													
変動率	年間	-0.8 %	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	鞍手7C - 452	鞍手郡鞍手町		建付地	()	不整形	北7 m町道 東2 m 角地		(都) (70,200)	
b	鞍手7C - 553	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	北西12 m県道		(都) 1 住居 (60,200)	
c	飯塚7C - 514	飯塚市		更地	()	不整形	西23 m国道 南2.9 m 角地		(都) (60,200)	
d	飯塚7K - 18	飯塚市		建付地	()	長方形	南4.9 m市道 東2.4 m 角地		(都) 1 住居 (60,196)	
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	() 11,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	11,528	$\frac{100}{[111.0]}$	10,386	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	10,700
b	() 17,818	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,818	$\frac{100}{[136.2]}$	13,082		13,500
c	() 16,305	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,369	$\frac{100}{[140.1]}$	12,398		12,800
d	() 18,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,756	$\frac{100}{[142.7]}$	13,144		13,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
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 画地 -2.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 +18.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	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 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +39.0		
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +36.0		
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 -2.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 +35.0		
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： 12,200 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										
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		地域内は幹線道路沿いに自用の店舗兼住宅や一般住宅が建ち並ぶため、家賃収入を目的とした店舗はほとんど見られず、賃貸市場は未成熟であ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

小竹(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鞍手郡小竹町大字新多字十二割 1 5 1 1 番 7	2903000155400-0000
2	鞍手郡小竹町大字新多字十二割 1 5 1 1 番 8	2903000155401-0000
3	鞍手郡小竹町大字新多字十二割 1 5 1 3 番 7	2903000155415-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
小竹(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	243,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,700 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	[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
				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		鞍手郡小竹町大字御徳字口伝ヶ浦 1 6 7 3 番 5					地積 (㎡)	42,680 ()	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)		
	台形 1 : 4	倉庫兼工場	中規模工場、倉庫等のほかに空地の見られる工業地域		南西 7.5 m 町道、北西側道	水道	勝野 2.4 km		(その他) (80,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 450 m、西 300 m、南 250 m、北 200 m					標準的使用	中規模工場地			
	標準的画地の形状等		間口 約 100 m、奥行 約 400 m、規模 40,000 ㎡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 7 . 5 m 町道		交通施設	勝野駅南方 2.4 km		法令規制 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	内陸型の工業地として概ね熟成しており、今後も当該用途を維持すると予測する。 I C 等への距離に難があるものの、県内工業地全般の需要拡大を背景に地価は緩やかに上昇すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 5,700 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は小竹町周辺を中心とした内陸型工業地であり、その範囲は北部九州全般に及ぶ。需要者の中心は製造業や倉庫業等を営む法人等である。近年の工業地需要の高まりから割安感の残る地域への関心が高くなっており、また、 I C へのアクセスに優れた地域の需要は堅調に推移している。ただし、事例が顕在化することが少ないため中心となる価格は規模等により見出しづらい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引より生じた事例に適正な補修正を施して求めた価格であるため、当該地域の不動産市況を実証的かつ客観的に表している。一方、当該地域は自己利用を前提とした倉庫や中規模工場が建ち並ぶ地域であるため収益還元法は適用しなかった。以上より、本件評価においては、前年度の当該基準地価格及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案して、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表基準地 ☐ 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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 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	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	地域要因 行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年々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 5,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一 般 的 要 因) 県内の工業地需要は堅調であるため、割安感の残る町内工業地は一定のニーズを維持している。						
	- 2 基準地が共通地点 (代表基準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地 域 要 因) 古くからの工業団地であり既存設備を更新する以外は地域内に特段の変動要因はない。						
	公示価格 円 / ㎡				(個 別 的 要 因) 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+3.6 %		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	飯塚7CDH - 201	飯塚市		建付地	()	不整形	南東30 m国道 北4 m 角地		準都計 (80,200)	
b	田川07C - 10102	田川市		更地	()	ほぼ長方形	南東12 m市道 北東16 m 角地		(都)工専 (70,200)	
c	嘉麻7C - 603	嘉麻市		建付地	()	不整形	北東6.7 m市道		(都) (70,200)	
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	-				()					
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	() 7,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	7,657	$\frac{100}{[124.8]}$	6,135	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	6,140
b	() 4,060	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[69.6]}$	5,833	$\frac{100}{[106.0]}$	5,503		5,500
c	() 4,640	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,918	$\frac{100}{[85.0]}$	5,786		5,790
d	() 5,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	6,181	$\frac{100}{[115.5]}$	5,352		5,350
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 -0.10	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -22.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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： 5,700 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/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	地域内は自己利用を中心とした中規模工場や倉庫等が建ち並ぶ工業地域であり、適切な賃貸事例の収集は困難であ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

小竹(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	鞍手郡小竹町大字御徳字口伝ヶ浦 1 6 7 3 番 5	2903000148401-0000
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		