令和 7年 7月 25日提出 小竹(県) - 1 宅地-1

					• •
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)	[年1月]	円/m²
(2)中地河木口	ATI 7.5 0.0 00.0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工党体物	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 鞍手郡小竹	町大字御	徳字雀堂 ′	1795番	1 0			地積 (㎡)	(292	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況		(都) (70,200)
	台形 I:1.5	住宅 W 2	中規模成住宅	一般住宅力 地域		比西5 m 订道		水道	勝野1.7	km		(その他)
(2)	範囲	東 230 m、西	110 m、	南 170	m、北 1	50 m - 標	標準的使	」 用 戸建	住宅地			
近	標準的画地の形物	大等 間口	約 15	m、 奥行		20 m、	規模	ı	300 ㎡程	度、	形状は	ぼ整形
隣 – 地 域	地域的特性	特記」特記すべき	事項はない	, 1 ₀	街 - 5 mm 路 -	丁道	交通施設		券野駅南	方1.7 km		(都) (70,200)
	地域要因の将 来予測	小竹町北部の既 からず、需要も										冷傾向に歯止めがか
. ,	有効使用の判定	戸建住宅地					`	対象基準 の個別的 因		1		
	定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	-	8	,450 円/						
(0)	適用	収益還元法	収益価格			/ 円/						
		原価法	積算価格	-		/ 円/						
		開発法		よる価格		/ 円/		±m.±□.±- 7		-4014-7-4	.	= * * * * * * * * * * * * * * * * * * *
(6)市	場の特性	的選好性を有する	る個人が中 であり、売	·心であり、 !リ希望事(、外部から 例は散見さ	の流入は少れるが、成	ンない。 対約件数	人口減り は極めて	、高齢化	と傾向が著	しい小	要者は、同町に地縁 竹町では、不動産需 で取引される価格帯
L Ý	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	主に居住の快適	生が追求さ 句を反映し	れると思えた実証的	料されるた な価格と判	め、収益値 断されるb	断格につ 比準価格	いては記 を重視し	(算しなが 人、周辺の	かった。本 O公示地等	件にお	いる。収益性よりも いては、不動産市場 討を踏まえ、さらに
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	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	の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	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	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準		100	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討	1 計色甘油	四/前	100	[]			□ 1 1 1 + 1 + 1	いほーー		その他	- 12 = 1	7.新立 ^四 기는 사소
(10) 対年 象標(カー 削牛信牛1川恰	8,50	0 円 / ㎡	価 変 格 動	要因	· · · -	、山は減り 動産需要	が傾回では要は弱さ	高鰕化率 みで、地	も県平均よ 価は総じて	い高く 下落傾	、不動産取引も少な 向にある。
基準相等	- 2 基 年地が共 対 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地等	等と同一地点	形状成況	(地域要因	336.13-10	減少に。 廃校とな		に小学校	が統合され	たため	、最寄りの小竹北小
地格 の等	標準地番号 公示価格	I	- 円/㎡	要 因	個別的要因	7 = 11						着目すると考えられ はみられない。
前か	変動率 年間	-0.6 % 半年	間	% の								

小竹(県) - 1 宅地-2

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道状況	道路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	小竹 7 C		手郡小竹町				建付 地	(ほ ₎ 方:	ぼ長 形	西10.3	m町道				(都) (70,200)
b	- 453 小竹 7 K		手郡小竹町				建付 地	(ほ ₎ 形	 ぼ整	北6.5 m	町道				(都) (70,200)
	- 902	2															
С	小竹 7 K		手郡小竹町				建付 地	((ま) 方:	ぼ長 形	南西4 m	町道				(都) (70,200)
d	- 302 鞍手7C		手郡鞍手町				建化			I=	ぼ整	南東5 m	町省				(都)
u	+女子 / C - 554		」 有13年女 丁 四 J				建付 地	(形		用水3 11	m) /E				(160,200)
 e	- 554	+															
	_							()							
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地対	 域要 比較		性定標準((円/㎡		個別的 比較	的要因 <i>σ</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		6 004	100			0.2	街		C	0.0	0 240
 b	(005)	100.03	[96.4]	100.0	100.0]		6,984	10	4.0] 0		8,3	<u>14</u> 交 接	通・ 近	C	0.0	8,310
	11,	658	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		11,238	[130	0.7]		8,5	98 環	境	C	0.0	8,600
С	5) 834	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		5,764		0 <u> </u>		8,3	42 画:	地	C	0.0	8,340
d	()	100	[100.0]	100	100		-, -	_10	0		-,-	行		C	0.0	-,-
 e	9,	120	100.0]	100	100	100.0]		10,133	[113	3.4]		8,9	36 そ	の他		0.0	8,940
e				100	[]				[<u>u </u>					[100 .	ַ נַ ט	
10	ア事情 イの内容 変			補正の内記	R					工地:	域要因	の比較の	内訳			·	
a	正常 %	/月	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	-20.0
	-	0.06	画地	0.0	├──	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常 %	/月	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	+22.0
	-	0.30	 画地		└ ¦行政		その			 行政			と		0.0	<u></u>	
	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・			環境	-28.0
		0.10			¦行政		しての			 行政			 その他		0.0	L	
	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・		+9.0	環境	. 4 . 6
		0.00					~~~ ~ の			一—— 行政			へ過 その他			L	+4.0
 e	0%	/日	街路		「交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・		0.0	環境	
_		. , , ,;	<u></u>		· 	~ - 							文温 その他			~~~~ -	
			画地		¦行政 '		その	1U		行政			てい他				

												3 13	(>1<)		•	0.0 0
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できれ	ない均	場合その理由		既成	の住宅地	であり	、再調達原	京価	等の把握	屋が困難	難であるた	め			
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原何	描法の適用がⅰ	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	Œ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	· 道	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点的	修正		₹正後0	■費の補 ○価格 日/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>	00]	<u>L</u>]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		付帯質正後の	費用の補修 D価格	: 有	前効宅地化率 除した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因	の 耳	調達原	原価
(円/㎡)						(円/㎡)	Po	(円/n	n²)	+*		10+X			(P] / m²)
	100 []	100					(%)	<u>10</u>]					
熟成度修正	[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率逐	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	i		交通	・接近	•	環境			行政			その他	3	

(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	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)
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	()
						,	<u> </u>
	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 ら、収益還元法は適		■建住宅を中心とする位	主宅地域であり、賃貸	市場が未成熟である	ことか

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

4 不動産ID 小竹(県) - 1 宅地-7

1 装字部小竹町大字御稿字金堂 1 7 9 5 番 1 0 290300014855 20 3 4 4 5 5 6 6 7 7 7 7 7 7 7 7	童ID
2 3 4 4 5 6 6	
44 6 55 6 6 6 77 8 8 6 100 6 111 6 122 6 133 6 144 6 15 6 16 7 18 8 19 7 10 10 10 10 11 10 12 10 13 10 14 10 15 10 16 10 17 10 18 10 19 10 20 10 21 10 22 10 23 10 24 10 25 10 26 10 27 10 28 10 29 10	
66 ————————————————————————————————————	
66 6 7 8 8 8 99 100 101 111 112 133 133 144 146 147 15 16 17 14 18 19 20 10 21 10 22 22 23 10 24 10 25 10 26 10 27 10 28 10 30 10 31 10 32 10 33 10 34 10 35 10 36 10 37 10 38 10 40 10 41 10 42 10 43 10 44 10 45	
7 8 ————————————————————————————————————	
8 9 10 10 11 11 11 11 11 11 11 11 12 12 12 12 12 13 13 13 13 14 <td></td>	
9	
110 111 112 113 114 115 118 118 118 118 118 118 119 118 119 <td></td>	
111 122	
112 13 14 15 16 15 16 17 17 18 18 18 19 19 19 10 10 11 19 10	
13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46	
144 15 16 166 16 17 177 18 19 200 10 19 21 10 10 22 23 10 24 10 10 25 10 10 26 10 10 27 28 10 29 10 10 30 10 10 31 11 10 32 10 10 33 10 10 34 10 10 35 10 10 36 10 10 37 10 10 38 10 10 39 10 10 40 10 10 41 11 10 42 10 10 43 10 10 44 10 10 45 10 10 46 10 10 </td <td></td>	
15 16 17 17 18 19<	
16 17 18 19 20 10 21 10 22 10 23 10 24 10 25 10 26 10 27 10 28 10 29 10 30 10 31 10 32 10 33 10 34 10 35 10 36 10 37 10 38 10 39 10 40 10 41 10 42 10 43 10 44 10 45 10 46 10 47 10	
17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 40 41 42 43 44 45 46 47	
18 19 20 19 21 19 22 22 23 19 24 19 25 19 26 19 28 19 30 19 31 19 32 19 33 19 34 19 35 19 36 19 37 19 40 19 41 19 42 19 43 19 44 19 45 19 46 19 47 19	
19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 39 40 41 42 43 44 45 46	
20 1 21 1 22 1 23 1 24 1 25 1 26 1 27 2 28 1 30 1 31 1 32 1 33 1 34 1 35 1 36 1 37 1 38 1 39 1 40 1 41 1 42 1 43 1 44 1 45 1 46 1 47 1	
21 22 23 3 24 3 25 3 27 3 28 3 30 3 31 3 32 3 33 3 34 4 35 5 37 3 38 3 39 40 41 4 42 4 43 44 44 44 45 4 46 4 47 4	
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	
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	
24 (1) 25 (2) 27 (2) 28 (2) 30 (3) 31 (3) 32 (3) 33 (3) 34 (3) 35 (3) 36 (3) 37 (3) 38 (3) 39 (4) 40 (4) 41 (4) 42 (4) 43 (4) 44 (4) 44 (4) 45 (4) 46 (4) 47 (4)	
25	
26 27 28 29 30 31 31 32 33 33 34 35 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 44 45 46 47	
27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47	
28 (1) 29 (1) 30 (1) 31 (1) 32 (1) 33 (1) 34 (1) 35 (1) 36 (1) 37 (1) 38 (1) 39 (1) 40 (1) 41 (1) 42 (1) 43 (1) 44 (1) 45 (1) 46 (1) 47 (1)	
29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47	
30	
31 32 33 33 34 35 36 37 38 39 40 41 41 42 43 44 44 44 45 46 47 47	
32 33 34 35 36 37 37 38 39 39 40 41 41 42 43 43 44 44 45 46 47 47	
33 34 35 36 37 38 39 40 41 41 42 43 43 44 44 44 45 46 47 47	
34 (1) 35 (2) 36 (3) 37 (4) 39 (4) 41 (4) 42 (4) 43 (4) 44 (4) 45 (4) 46 (4) 47 (4)	
35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47	
36 (37) 38 (38) 39 (39) 40 (40) 41 (41) 42 (42) 43 (44) 44 (45) 46 (47)	
37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47	
38 39 40 41 41 42 43 44 45 46 47 47	
39	
40 ————————————————————————————————————	
41 42 43 44 44 45 46 47	
42 ————————————————————————————————————	
43 44 45 46 47	
44	
45 46 47	
46 47	
47	
48	
49	
50	
備考	

令和 7年 7月 25日提出 小竹(県) - 2 宅地-1

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) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額2,330,000 円1 ㎡当たりの価格6,800 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 10日	(6)	[年1月]	円 / m²
	A 70 - 7 - 0 0 - 0	/ - \ /T+0 - /T-YT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

Z §	塩化計1曲額の次ル	とい注田の	女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 鞍手	≅郡小竹⊞	丁大字南	良津字丸山	Ц198	9番8				州 (m	抱積 ἆ)	(343	注	き令上の規	見制等
地	形状	敷地の況	利用の現	周〕 況	辺の土地のマ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		文通施語 O状況	設との	(者 (70	ß) ,200)	
	台形 1.2:1	住宅 W 2			主宅の中に空 いる住宅地域		南西3町道	m		 水道、 下水	勝野	β1.7	km		(₹	: の他)	
(2)	——————— 範囲	東 140	m、西	150 m、	南 70 i	m、北	120 m	標準	的使用	戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形	大等	間口約] 22	m、 奥行	 約	20 m	、規模	塻		340 r	n²程.	度、	形状に	まぼ	整形	
地域	地域的特性	特記特調	記すべき	事項はな	il 1.	街 3 m 路	ョ町道		交通施設	JR# km	券野駅	南西	51.7	法令規制	(70	部) ,200)	
	地域要因の将 来予測				 用地が多く く緩やかな						内の	人口	減少傾向	句等を育	背景	に需要は	:弱含み
(3)最	員有効使用の判定	戸建住宅	地						(対象基準 の個別的 因	隼地 内要	ない	١				
. ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例収益還元		比準価			6,800	円/㎡ 円/㎡	- 4	싀							
		原価法		積算価			/	円/㎡									
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²									
(6)市	5場の特性	有する個	人や農業 るほか、	従事者等 売り急を	ひびこれに 等が中心でで ぎ等の事情で 兄にある。	ある。圏[内のうち	5小竹町	は人口	1減少が	特に	顕著	であり相	目続等を	契機	としては	り取引が
検	は算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	一方、地 より、本	域内は自 件評価に	己利用で おいてl	えた事例にi を前提とした は、比準価は のうえ鑑定i	た農家住 ^宝 格を採用	宅が中心 し、指え	ンであり E基準地	、投資	資採算性	の観	点か	いら収益遺	還元法に	非通	通用とし1	E。以上
(8) 公規f 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	≢価格 │	内	· 漂 集 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [100	100	100	[100]			1 '		画地 行政 : の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番小竹(県)	·号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	内	票 集 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+5.0 0.0 +19.0
基の 準検 地討		地の価格 ,500 円/	. <u>`</u>	99.4]	100 [100.0]	100 [125.0]	[100		(6,760		辅 王 <i>ヲ</i>	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 ら 前年標準価格	,	6,850	円/㎡	価 変	/ 一般的	5) 1	「内の人! 也需要は				加産で	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		清滞し	人、住宅は	也・商業
象標(基準標準価)	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地				形状成況	1 1		地域内は行った。 している。		件が劣	るため	り、 化	主宅地需要	要は依然	^然 とし	ノて弱含み	≯で推移
地格 の等 前か	公示価格	-0.7 9	% 半年間	- 円/㎡ 	要 因 %の	(個別的)	勺) 個	国別的要[因に変	動はなり	, I _o						
	1110	· · · ·		-	- -												

小竹(県) - 2 宅地-2

NO	取引事 例番号	-	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	Ø	画地 形状	接面道 状況	路の	設(要交通だ の状況	施	法令上の規 制等
a	小竹 7 C		手郡小竹町				建付 地	(ほ) 方	iぼ長 形	西10.3 m	⋒町道			((都) (70,200)
b		53 D ##:	手郡小竹町				7 ∌/;÷			1=	ば整	北4.2 mE	叮诌				(都)
D	K	51	,一有 的小小丁叫了				建付 地	() 形		西4 m					(80,200)
c	宮若 7 K	宮	苦市				更地	(長	方形	南西4 mī	市道				(都) (60,200)
d	宮若 7 C		苦市				更地	(ほ) 方	ぼ長 形	南東5 mī	 市道			((都) (60,200)
e	- 3	60						()							
NO	取引(円	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		↓ 推定標準値 (円/㎡)		 個別的 比較)	査定価格 (円/㎡)
а	(,005	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		6,984	10	0 2.6	1	6 00		路	C	0.0	6,810
b	(,005	100.0	[99.8]	100.03	100.03		0,904	_10		1	6,80	_ ^	通・ 近	C	0.0	0,610
	5	,596	[100.0]	100	[70.0]	[101.0]		7,899	+	0.2]	7,16	38 環	境	C	0.0	7,170
C	(5	,910 ,910	100 [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [100.0]		5,945	<u>10</u>	<u>0</u> 9.9]]	6,61	3	地	C	0.0	6,610
d	()	100	[99.8]	100	100			_10					政		0.0	
e	7	,927	100.0]	100	100	100.0]		7,911	10	1.0 <u>-</u>		6,53	88 7	の他	[100.	0.0	6,540
	\	1		100	[]				[l				100		
۷0	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	 近 nn	環境		0.0	街路		+8.0	交通・	接近	0.0	環境	-5.0
		-0.06					その			 行政		i	 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		+4.0			+6.0	環境	0.0
		-0.05			- - - 行政		その			行政			その他				
_	正常	% / 月			 交通・接		環境		0.0	街路		+4.0			0.0	一一	
-		+0.05			. L		L			一 一 行政							-10. 0
۲ 	正常	% / 月			 行政 介通・ 培		では、一では、一では、一では、一では、一では、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ		0.0	街路			その他 		0.0	_ 理+辛	
u		% / 月 -0.05			- 交通・接 こここ		環境					+5.0			-4.0	· 烬児 	+20.0
_			四地	0.0	行政 充海、接		その一		0.0	行政			その他		0.0	, <u>r</u> =±≠	
e		% / 月			交通・接	 元	環境			街路		L	交通・			· 環境 - 	
			画地		行政		その	他		行政	•	1	その他				

_																		
(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	艮	死成	市街地の	ため									
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な場	合	の価格										
í	造成事例番	号			-			所在及	び地間	E E								
3	表地の取得 (円/		事情補	iE	時点修正		価材	D補修正後 各 (円/㎡)	j		事費 〔円 / m	า๋)	標準	化補正	時点個	修正	追	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	(137	,	100 []	100								10 [<u>0</u>]]		
ŕ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			豊用の補修 の価格		有効を	三地化率 三価格	ヹで	地域	要因の比	比 個別的	的要因	の 耳	再調達原価
	(円/	m²)				"		(円/㎡)	'		(円/m	ı̈́)	¥X		LL#X			(円/m²)
			100 []	100					(%)	10	0]	<u>[</u>			
쿶	热成度修正	,	[]	/ 100	·			積貨	価格					円 / m ^²			
内記	Я																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率变!	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						Ç	6/月	費用						% / 月
地球	域要因の比	· 較		街路	3	交	通	· ・接近		環境	竟 ———			行政			その他	<u>t</u>

(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	還元法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()		()
	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		動産との比較や居住の	宅地域であり家賃収入る の快適性が重視される [‡]				

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID 小竹(県) - 2 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	鞍手郡小竹町大字南良津字丸山1989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		

令和 7年 7月 25日提出 小竹(県) - 3 宅地-1

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)	[年1月]	円/m²
(2)中地河木口	ATI 7.5 0.0 00.0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工党体物	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	・ツ连田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに鞍	手郡小竹	丁町大字勝	赞字名免	町283	8番11				地 (m	清 (179	法	令上の規	見制等
準地	形状	敷地(の利用の	現周記況	辺の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接	要なる	交通施記 犬況	役との	(都 (70,	3) 200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			莫一般住宅 <i>加</i> 宅地域	が多い既	西4.2 町道	m		水道	小竹	[1.3 k	m		(そ	の他)	
(2)		東 3	0 m、西	80 m	南 90	m、北	40 m	標準	**************************************	□ 用 戸建	_ 住宅:	地					
近	標準的画地の形ង	大等 大等	間口	約 15	i m、 奥í	亍 約	13 m.	. 規	 見模		200 r	n²程度	`	形状!	長方界	§	
隣 - 地	地域的特性	特記:特	」 寺記すべる	き事項はな	îl I。	街 4.	2 m町	 道	交通	i J R !	小竹駅	南西方		法令	対象	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	と同じ
域		事項				路			施設	km				規制			
	地域要因の将 来予測				也域であり、 Bしている										ン レ に i	歯止めが	かから
(3)揖	最有効使用の判定	戸建住	宅地						` ′	対象基準の個別的	準地 的要	ない					
(,	監定評価の手法	取引事	列比較法	比準価	格	1	1,100	円/m	ı ı	因							
0.)適用	収益還:	元法	収益価格 / 円/㎡													
		原価法		積算価	格		/	円/m	_								
		開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 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															
(6)市	万場の特性	する個,産需要	人が中心 は総じて	であり、タ 低調であり	町南部を中 外部からの り、売り希 地規模の土	流入は少 望事例は	ない状況 数見され	こにある いるが、	3。人[成約[口減少、 件数は極	高齢	化傾向	〕が著し	ルハ小竹	町に	おいては	は、不動
i h	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	主に居住	住の快適 る需給動	性が追求。 向を反映	戸建住宅が されると思 した実証的 検討を行っ	料される	ため、り り断され	ス益価ホ スる比⅓	各につし 集価格を	ハては記 を重視し	t算し 人指	なかっ定基準	た。本	件にお	いて	は、不動	加産市場
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	集 3	EB E通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		, 2	[]	100	100]			1 '	E f	画地 テ政		因	行政 その他	
をた		<u> </u>	/ m²	100	[]	[]						その	D他				
(9) 指か 定ら	小竹(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	き 個別 比 要I 比 比!	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼 玄	ī路 ē通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 -2.0 -22.0
基の準検	則年指疋基準	地の価格 .500 円	_	[99.4]	100	100	[100		1	0,900		Εí	可地 了政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討 (10) 対年	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格)() 円 / ㎡	価 変	一般的要。因		の人口		〉傾向で とは弱含			県平均。			動産取引 ある。	 も少な
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地			成 況	地域				こり4月 2校とな		学校が終	統合され	1、最著	引の	小竹南小	学校は
地格 の等 前か	公示価格	ティスティッグ カー・ファイ						すると考 られなし	えられ l。								
前か		-0.9	% 半年	間	% О	、安 囚 / シロでかけなり間がいないについては、行					vj IC女川	uo.v)	J16/4V	۰0			

小竹(県) - 3 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	ō の J	画地 形状	接面道 状況	路の	主要交通 殳の状況	施	法令上の規 制等
a	小竹 7 C		手郡小竹町				建付 地	(ほl)方列	ぎ長 形	西10.3 г	m町道			(都) 70,200)
b	- 45 小竹 7 K	-	手郡小竹町				建付 地	((ま) 形	ぎ整	北6.5 ml	町道		((都) 70,200)
	- 90	2														
С	直方 0 7	C 直	方市				建付 地	(ほI) 形	ぎ台	北5 m市: 北西4.5				(都) 80,200)
	- 1031	5										準角地				
d	宮若7C	宮	若市				建付 地	(ほl) 方デ	ぎ長 形	南東6 m 北東5.9				(都)1中専 70,200)
	- 111	4										75-6				
е	_							()						
NO	取引促(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		L 定価格 円/㎡)	地因の	 域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		削的要因 <i>0</i> 较	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.7]	100	100		0.004	10			0.00	街路		0.0	0.000
b	(,005	100.0]	100	100.0]	100.0]		6,984	10	0.6] 0		9,89	92 交通・ 接近	. (0.0	9,890
	11,	,658	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		11,238		6.7]		9,60		(0.0	9,630
С	(g	, 852	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		9,754	10 [8	0 <u> </u>		10,86	画地	(0.0	10,900
d	()	100	[100.0]	_100	100		0,.0.	_10			,	行政	(0.0	,
	13,	,164	[100.0]	100	[90.0]	[103.0]		14,201		0.7]		12,82	28 そのft	•	0.0	12,800
e	(1	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>10</u>	<u>U</u>]				[100 . 100	L 0	
VO	ア事情の内容の			補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳			
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・接近	-2.0	環境	-32.0
	-	0.06	画地	0.0	└	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	<u>f</u> +3.0	環境	+10.0
	-	-0.30	画地	0.0	 ¦行政		その			 行政			その他	0.0	Ľ	
c	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		!	交通・接近		環境	-12.0
		0.00	 画地		 ¦行政		¦ ¦その			 行政			その他	0.0	<u></u>	
d	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	+18.(
		0.00			 行政		\ \ そ の			行政			その他		L	+10.0
e	0,	6/月	街路		・交通・接		環境		0.0	街路		1		0.0	環境	
-		.,	 画地		,	 	し し し し その			行政			へ <u></u> その他	- 	L	

												, ,,	(>1<)			0.0
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できれ	ない均	場合その理由		既成	の住宅地	であり	、再調達原	京価	等の把握	屋が困難	誰であるた	め			
(2)-2 造成宅地	内等に存	し原信	画法の適用が	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		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	ž ž	成工事費 (円/r	n²)	標準	化補正	時点何	修正		正後(事費の補 D価格 円/㎡)
	100 []	100							<u>10</u>]	<u>L</u>]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		付帯質正後の	費用の補修 D価格	植	i効宅地化™ ≩した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因	の 🏻 🏚	調達原	京価
(円/㎡)						(円/㎡)	PA	(円/r	n³)	ŦX		LLTX			(F	9/m²)
	100 []	100					(%)	<u>10</u>]					
熟成度修正	[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	i		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	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)
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	()
						,	<u> </u>
	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 ら、収益還元法は適		■建住宅を中心とする位	主宅地域であり、賃貸	市場が未成熟である	ことか

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

4 不動産ID 小竹(県) - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	鞍手郡小竹町大字勝野字名免町2838番11	2903000160279-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7 8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		<u> </u>
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36 37		
38		
38		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 小竹(県) - 4 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 7,650 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 10日	(6)	[年1月]	円 / m²
(2)中地河木口	AT 7.5 0.0 05.0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	この埋田の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 鞍手郡小竹町	丁大字新多	多字砂田 3	3 6 4番6	5			地積 (m²)	·	204	洼	き令上の規	見制等
準地	形状	敷地の利用の現 況	周辺(況	の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	分との		,200)	
	台形 1:1	住宅 W 1		宅、農家住 る既成住宅	- 1 d. 1 - 12	北西6.2 m 県道		水道	小竹2.	2 km		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 300 m、西	200 m、	南 50 г	m、北	150 m 1	票準的使	用 戸建	住宅地					
近四	標準的画地の形料	大等 間口 糸) 17 r	n、 奥行	 約	12 m、	規模	'	200 m³₹	呈度、	形状(まぼ	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記すべき	事項はない	I _o	街 6.	2 m県道	交通	J R	小竹駅西	方2.2 km	法令		那) ,200)	
13%		事項			路		施設	ł			規制			
	地域要因の将 来予測	閑静な住環境を約 下落傾向で推移す			学校の統成	廃合により	転入者割	需要はさ	らに弱	く、当分の	D間、t	地価	はごく緩	やかな
(3):	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因		l I				
1 ' '	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	 	-	7,650 円	′ m²							
'	の適用	収益還元法	収益価格	-		/ 円	′ m²							
		原価法	積算価格				/ m²							
		開発法		よる価格			′ m²		==+-		-m=1-11	1. /-2 ±/	C)0047 1/1 -	<u> </u>
(6)	市場の特性	同一需給圏は小竹 個人又は農業従事 より極端に低位な ため相場感を把握	者である。 取引価格	。圏内にる となるケ・	おいては ^れ	目続等を契	幾として	行われる	5取引が	中心であり)、売り)急き	ぎや買いき	手不足に
` ';	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 格要件を備えた事 上より、本件評価 に勘案のうえ、上	例に適正 において	な補修正る は、指定	を施してき 基準地価権	ጰめられ、₹ 各との均衡、	見下の地 単価と	域内の不 総額との	動産市	場を客観的	に表し	った値	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	った。以
(8) 公規 示準	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		の規		標 内 課 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	<u>[</u>	100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指加 定 <i>E</i>	指定基準地番	号 - 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +1.0 +11.0
基の 準検 地記	制牛指疋基準	_ , -	99.4]	100	100 [111.0]	[100.0]		7,610	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 - 1対象基準地 - 継続 新規 前年標準価格	7,700	円 / m ^r	価 変 枚 動	一般的 要 因	100.000	 人口減少 関は弱含			ままま できまれる こうしゅう こうしゅう こうしゅう しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅう しゅう		⊥ 身滞し	、住宅地	也・商業
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地	と同一地点 - -	形状成況	世 垣 要 医					が人口減少を 質向で推移し			加産市場は	引き続
地格の等前が	公示価格	-0.6 % 半年間	円/㎡ 引 %	要 因 6 の	(個別的)要 因	I	要因に変	変動はな! 	l 1。 ———					

小竹(県) - 4 宅地-2

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	o f	画地 形状	接面道 状況	[路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	小竹 7 C		手郡小竹町				建付 地	(不!	整形	南4.2 ml	町道			(都) (70,200)
b	- 25 小竹7K		 手郡小竹町				建付地				ぎ整	北6.5 mB	町道			(都)
	- 90)2					地	()形						(70,200)
c	宮若 7 C		苦市				更地	() 形	ぎ台	北東12 г	県道			(都) (60,200)
d	- 35 宮若7C						更地			1=1	ぎ長	南東4.3				 準都計
u	- 35		₽1h				文地	(方	8 形	用米4.3				年間間 (70,200)
e	- 35	08														
	_							()						
10	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		∟ 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		↓ 惟定標準仰 (円/㎡)		別的要因的	の	査定価格 (円/㎡)
a	(124	100	[99.7] 100	100	100		0.002	10			7.00	街路		0.0	7 220
b	(,424)	[100.0] 	[96.4]	[50.0] _100	[76.0] _100		8,983	_10	4.5] 0		7,2	<u>5</u> 交通 接近		0.0	7,220
	11	,658	[100.0]	100	[100.0]	-		11,238		8.4]		8,12	20 環境		0.0	8,120
С	9	, 428	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		9,428	10 [12	0 <u> </u>		7,38	画地		0.0	7,390
d	()	100	[100.0]	100	100		40.007				7.00	行政		0.0	7.000
 e	(,007	100.0]	100	100	[100.0]		10,007	10	8.3] 0		7,80	00 その	旭 【 100	0.0 . 0]	7,800
	,			100	[]	[]			[]				100		
10	ア事情 の内容 変			補正の内記	Я					工地	或要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	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
		-0.05	画地	-20.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
b	正常 9	%/月	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
		-0.30	画地	0.0	├		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_ L	
	正常 9	%/月	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
		0.00	画地	0.0	├		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	- L	
d	正常	%/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接		環境	+35.0
		0.00	 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その			 行政			 その他	0.0	- i ·	
e	, c	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・接		環境	 j
			L				 その			行政			 その他		_	

														, ,,	(214)		
(2)積	算価格算	定内	訳														
(2)-1	原個	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地の加	ため								
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	場合(の価格									
造成	战事例番 [∙]	号			-			所在及	び地番	Î							
素地	也の取得((円/၊		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ì	造成工事費	m²)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						1 [00]	10]		
付帯	費用		標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格		与効宅地化 余した価格		地域較	要因の比	個別的 比較	的要因の) A	調達原価
	(円/)	m²)					((円/㎡)		(円/	m²)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	1]	L10	00		
熟成	戊度修正		[]	/ 100	·			積算	価格			ŀ	円 / ㎡			
内訳																	
素事地内	情の 容	月率	变動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要	関の比較	較		街路	1	3	交通	・接近		環境			行政			その他	1

(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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間値 後の純収益	多正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
								%
	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			が既成住宅地域であり、 と収益還元法は適用した		不動産との比較	により	価格

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

4 不動産ID 小竹(県) - 4 宅地-7

N o		不動帝工力
1	所在及び地番 鞍手郡小竹町大字新多字砂田364番6	不動産ID 2903000152475-0000
2	・	2303000132473 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26 27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 小竹(県) 5 - 1 宅地-1

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) 5 - 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 4,550,000 円 1 ㎡当たりの価格 12,200 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 10日	(6)	[年1月]	円 / m²
	A 70 - 7 - 0 0 - 0	/ - \ /T+0 - /T-YT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 鞍手郡小竹	订大字新	多字十二害	到151	1番7外			地積 (㎡)	(373	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の現 況	! 周迈 況]の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 の状況		(都) (70,200)
	長方形 1.5:1	店舗 S 1		住宅、一般である。		北14 m 県道、 東側道		水道、下水	小竹1.3	km		(その他)
(2)	範囲	東 100 m、西	80 m、	南 50 r	m、北	40 m	標準的使	用低層	店舗地		'	
近隣	標準的画地の形料	大等 間口 糸	5 23	m、 奥行	ī 約	16 m、	規模		370 ㎡程	度、	形状 長	長方形
地域	地域的特性	特記すべき	事項はな	ι ۱ _°	街 14	m県道	交通	Ĭ JR/	小竹駅西ス	方1.3 km	法令	対象基準地と同じ
坦		事項			路		施記	安			規制	1 1
	地域要因の将 来予測	幹線道路沿いに り、当分の間、t							口の減り	〉を背景に	商業均	也需要は停滞してお
(3)	最有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準 の個別的 因		う路		+3.0
1 ' '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	1:	2,200 円	/ m²	М				
'	の適用	収益還元法	収益価格	各		/ 円	/ m²					
		原価法	積算価格	各		/ 円	/ m²					
		開発法		こよる価格			/ m²					
(6) ī	市場の特性	又は地元の法人で	ある。小 需要は依	\竹町内のア	商業地は	背後人口の	流出が著	しいこと	から新規	見出店を試	みる個)選好性を有する個人 日人や事業者のマイン 『で土地価格400~
】 [*]	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	であることから、	収益還元 :説得力を	法は非適用	用とした。 以上より、	一方、比 前年度当	準価格は 該基準地	:現実の売 !価格との	買に基7	ブいて実証 単価と総額	的かつ	等の想定は非現実的 容観的な価格が求め]連、及び同一需給圏
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較) の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
個と格し	, 公示価格 , ,	<u>[</u>	100	100	100	100	_		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		時点 修正	·	地域 因の比 較	更 個別的	つ の比		標 内 準 訳 化	ある 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	, I -	100	100	100	100	_		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	12,300 通地点(代表標準地等		価 変 格 動 形 状	要 足 地 均	」 地需	要は弱含	みで推移	ニー に不動産 している。	市況は引き		」 事滞し、住宅地・商業 繁華性の程度は低く
準価地格の等	記記 代表標準地 標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成況		需要	は弱含み	で推移し [・]	ている。		•	
前か		-0.8 % 半年間	<u> </u>	凶 % の	│ 、要	3 /						

NO	取引 例番	事号	所在及び地 」等	番並びに	「住居表表	取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道	路の 主設	三要交通が の状況	色	法令上の規 制等
а	鞍手70	鞍	手郡鞍手町				建付地	(不惠)	 隆形	北7 m町道 東2 m	<u> </u>		((都) 70,200)
	- 4	152										角地				
b	鞍手70	C 鞍	手郡鞍手町				更地	(長方)	5形	北西12 m	県道		((都)1住居 60,200)
	- 5	553														
c	飯塚7(こ 飯	塚市				更地	(不惠 	色形	西23 m国 南2.9 m	道			(都) 60,200)
	- 5	514										角地				
d	飯塚7I	く飯	塚市				建付地	(長方)	形	南4.9 mi 東2.4 m	5道			(都)1住居 60,196)
	-	18										角地				
е								()						
NO		 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		 住定標準価 (円 / ㎡)	個別比較	 的要因の	,	査定価格 (円/㎡)
a	(,	100	[100.0]	100	100			10	n			街路	0	.0	
_	1	1,297	[100.0]	100.0	[100.0]			11,528		1.0]		10,38			.0	10,700
b	(1	7,818	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		17,818	10 [136	0 6.2]		13,08	接近 2 環境		.0	13,500
С	(,	_100	[101.2]	_100	_100		<u> </u>	_10	0		<u> </u>	画地	+3		·
d	(6,305	[100.0]	100	100	100		17,369	10	0.1]		12,39	8	0	.0	12,800
	1	8,700	[100.0]	100	[100.0]			18,756		2.7]		13,14	4 その他	0	.0	13,500
e	(,	1 <u>00</u>	100	100 []	[]			1 <u>0</u>	0				[103.0)]	
NO	ア事情の内容		☑ ウ標準化							_	——— 或要因	の比較のア	 り訳			
a	正常		街路	0.0	交通・技	 妾近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	 交通・接近	-2.0	環境	+18.0
		0.00	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	% / F	街路	0.0	交通・技	·····································	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	-1.0	環境	+39.0
		0.00	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0		
c	正常	% / F	街路	0.0	 交通・扌	 	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	+1.0	環境	+36.0
		+0.15	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	% / F	街路	0.0	 交通・扌	 妾近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・接近	+16.0	環境	+35.0
		+0.12		+1.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0		
	1		1 /+- 05		· 	± `⊏	環境			街路			 交通・接近		T皿1本	
e		% / 月	街路		交通・持	安江	垠児			HILL		; -	文语,14亿	i	環境	

													()		
(2)積算価格	算定内	訳													
(2)-1 原	価法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地の	ため								
(2)-2 造	成宅地	内等に存	し原何	西法の適用が同	丁能な場合	の価格									
造成事例都	昏号			-		所在及	び地番								
素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	ก๋)	標準位	化補正	時点値	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		100 []	100						<u>10</u>	<u>0</u>]	1(1		
付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化ጃ ∶した価格	≝で	地域	要因の比	, 個別的 比較	的要因の) _A	調達原価
(円/	/ m²)				11.12	(円/㎡)	l bal	でに (円/n	า๋)	∓X		LU#X			(円/㎡)
		100 []	100				(%)	<u>10</u>	0]		00		
熟成度修正	E	[]	/ 100	·		積算	価格		•	P	9 / m²			
内訳						·									
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月翌	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
		% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因のは	比較		街路	3	交通	・接近	'	環境	'		行政		·	その他	1

(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				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	⋛正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
			円 (70
			11 ((۱۱۱ / ۱۱۱				
	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			きや一般住宅が建ち並び 金還元法は非適用とした		的とした店舗はほ	まとん	·ど見

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

 4 不動産ID
 小竹(県) 5 - 1
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	鞍手郡小竹町大字新多字十二割1511番7	2903000155400-0000
2	鞍手郡小竹町大字新多字十二割1511番8	2903000155401-0000
3	鞍手郡小竹町大字新多字十二割1513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		

令和 7年 7月 25日提出 小竹(県) 9 - 1 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 5,700 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 10日	(6)	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日 令	—————————————————————————————————————	 (5)価格の種類		路線	路線価又は倍率	倍
. ,	地としての鑑定評価	(3) 1 1	TT-179	価	倍率種別	

2	鑑定評価額の決定	の理由の	D要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 鞍毛	手郡小竹町	丁大字街	随字口伝	ヶ浦16	7 3 番 5				地 (㎡		2,680	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	. 周〕 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	(都) (70,200)
	台形 1:4	倉庫兼工	場	中規格がに当地域	関工場、倉庫 営地の見られ	重等のほ 1る工業	南西7.5 町道、 北西側			 水道	勝野	2.4 km		(その他)
		<u> </u>								_		7.1.1		(80,200)
(2) 近	範囲		m、西	300 m.		· ·-	200 m		■的使用 ■##		模工均		TZ 144 19	ィブミナル
隣	標準的画地の形料		間口約			于 約	400 m		.模 			『程度、 		まぼ長方形
地	地域的特性	特記 特	記すべき	事項にる	:61	街 7.	5 m#Jı		父进	勝野馬	(用力)	2.4 KM	法令	(都) ¦(70,200)
域		事項				路			施設	[規制	1
	地域要因の将 来予測				[ね熟成し [*] 需要拡大								C 等へ	の距離に難があるも
(3)	侵有効使用の判定	中規模コ	場地						` '	対象基準 の個別的 因		角地		0.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格		5,700	円/m	1	스				
0.)適用	収益還元	法	収益価	格		/	円/m	Î					
		原価法		積算価	格		/	円/m	2					
		開発法			による価格		/	円/m						
(6) ਜ	万場の特性	倉庫業等 Cへのア	を営む法 'クセスに	人等でる 優れた ^は	ある。近年	の工業地質は堅調に	需要の高	まりか	いら割る	安感の残	る地	或への関心が	が高くた	を表の中心は製造業やよっており、また、 I いため中心となる価
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	的かつ客 還元法は	観的に表 適用しな	しているかった。	る。一方。	当該地域 、本件評	は自己利 西におい	用を前 ては、	前提とし	た食庫	や中	見模丁場が3	建ち並ん	成の不動産市況を実証 バ地域であるため収益 合圏の推移動向等を総
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	更 個別 比 要認 比較	別的関の交	の規準		内準	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/ パボ畑を		1	1	100	100	ſ]			補			因 行政
格し をた		円 /	m² -	100	1	1	100	_			11	- 行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 場の比較		別的	の比当		/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	街路交通環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検		地の価格 円 /		100	100	100	_ <u>[</u>]			祖	行政		因 行政 その他
地討					, J			<u> </u>	- MK 1 (1 - 2 -			その他	—————————————————————————————————————	<u> </u>
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		- ,	円/㎡	価 変 格 動					要は堅調している		るため、刮	安感の質	桟る町内工業地は一定
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	理地点(代表 標準地	区 信学现寺	○同一地 -	形 状 成況				の工業 はない		あり既	存設備を更	新するり	从外は地域内に特段の
地格 の等 前か	公示価格	+3.6	% 半年間	- 円/㎡ 	要 因 %の	(個別的)要 因	- 1	別的要	因に変	動はない	, I _o			
			1 1716	•										

小竹(県) 9 - 1 宅地-2

00	取引事 例番号	. 1	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	可地 彡状	接面道路 状況		要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚7C H - 20		冢市				建付地	(不整)	**************************************	南東30 ml 北4 m 角地	国道			準都計 (80,200)
b	田川07	C 田/	市				更地	((ほほ) 方形		南東12 mi 北東16 m	万道			(都)工専 (70,200)
С	- 1010 嘉麻7C		森市				建付地	(不整)	整形	北東6.7 m	市道			(都) (70,200)
d	- 60 筑紫野 7 - 100	K 筑	紫野市				建付地	(ほほ) 方形	f長 彡	東7 m市道 北5.3 m 角地				都計外 土砂災害警戒区域
e	- 100	00						()						
NO	取引促(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		生定標準価 (円/㎡)	個別的比較	内要因σ)	査定価格 (円/㎡)
a b	7,	, 410	100 [100.0]	[99.2]	100 [100.0]	100 [96.0]		7,657	10 [124	4.8]		6,135	街路		0.0	6,14
С	(,060	[100.0]	[100.0] 100 [100.7]		[69.6] 100		5,833		6.0]		5,503			0.0	5,50
d	(,640	[100.0] 	100	[100.0] 	_100		4,918	10	5.0] 0		5,786	行政		0.0	5,79
e	(,967)	[100.0] 	100	[100.0] 	100		6,181	10			5,352	その他	[100.	0.0 0]	5,35
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記		[]			L] 工地域	要因	の比較の内	 訳	100		
 a			街路 画地		交通・接		_ 環境 -			街路			逐通・接近		- 環境 	+7.
 b			街路		¦行政 ¦ ; 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路			の他 通・接近		環境	+5.
		0.00	 画地		 ¦行政		その		-	 行政		-2.0 F		0.0	<u></u>	
c		% / 月 +0.10	街路 画地		· 交通・接 - 行政		環境 その			街路 行政		0.0 交 0.0 そ	通・接近の他		· 環境 - 	-15.
d	正常 9	% / 月			文通・接		環境		0.0	街路			通・接近	+10.0	環境	+5.
		+0.61	凹地		 行政 交通・接		その 環境		0.0	 行政 街路		0.0		0.0		
e		% / 月	街路 画地		父囲・接 └ └ 行政	 t 尓T	坂児 └ └その			街路 行政			E通・接近 -の他		· 環境	

												, ,,	(>1<)	•		0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できた	ない均	易合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)-2 造成宅地	内等に存し	し原信	■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		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	É	成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点何	修正		逐正後σ	耳費の補 ○価格]/ ㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>	00]	<u>I</u>]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	· 有	i効宅地化≌ ≩した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因	の 🏻	調達原	価
(円/㎡)					止後((円/㎡)	l hz	でに回信 (円/r	n²)	#X		LL#X			(P.] / m²)
]	100					(%)	<u>10</u>]					
熟成度修正	[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²				
内訳						·										
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率数	変動率 (
	% / 月	事費						% / 月	費用							%/月
地域要因の比較		街路			交通	・接近	·	環境			行政			その他	3	

(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			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	()
	四分/年42			_			90
	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 あるため収益還元法		易や倉庫等が建ち並ぶ]	[業地域であり、適切	な賃貸事例の収集は	は困難で

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID 小竹(県) 9 - 1 宅地-7

7 11'E		→
N 0	所在及び地番	不動産ID
2	鞍手郡小竹町大字御徳字口伝ヶ浦1673番5	2903000148401-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		