別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	2,450,000 円	１㎡当たりの価格	8,400 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　３日	(６)路線価	[　年1月]　円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率　倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂１７９５番１０			②地積（㎡）	292 (　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)
	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	①範囲	東　230 m、西　110 m、南　170 m、北　150 m		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 ほぼ整形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	５m町道	交通施設	ＪＲ勝野駅南方1.7 km
		法令規制	(都) (70,200)				
	⑤地域要因の将来予測	小竹町北部の既成住宅地域で、今後も現状で推移するものと予測する。人口減少傾向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　8,400　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲を小竹町北部を中心とした一般住宅地域一帯と把握する。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、高齢化傾向が顕著な小竹町では、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２５０万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	対象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あり、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。よって本件では、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			地域要因	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　8,450 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	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変動率　年間　-0.6 %　半年間　%		地域要因：児童数減少により昨年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。
			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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小竹８Ｋ - 904	鞍手郡小竹町		更地	( )	ほぼ長方形	西9 m町道		(都) (70,200)
b	小竹８Ｋ - 903	鞍手郡小竹町		建付地	( )	台形	東7.5 m町道		(都) (70,200)
c	小竹８Ｃ - 452	鞍手郡小竹町		建付地	( )	ほぼ正方形	南西3.5 m町道		(都) (70,200)
d	小竹８Ｃ - 453	鞍手郡小竹町		更地	( )	長方形	東3.4 m町道		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 8,278	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [72.0]	11,497	100 / [139.3]	8,253	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	8,250
b	( ) 11,765	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	11,765	100 / [138.2]	8,513		8,510
c	( ) 9,323	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	9,295	100 / [100.0]	9,295		9,300
d	( ) 5,280	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	5,259	100 / [71.1]	7,397		7,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +29.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -26.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**8,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成の住宅地であり、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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂１７９５番１０	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
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	2,320,000 円	１㎡当たりの価格	6,750 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 20日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字南良津字丸山１９８９番８			②地積(㎡)	343 ( )	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) （その他）	
	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		
(2)近隣地域	①範囲	東　140ｍ、西　150ｍ、南　70ｍ、北　120ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	３m町道	交通施設	ＪＲ勝野駅南西方1.7 km	法令規制 (都) (70,200)
	⑤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成住宅地域である。人口減少を背景に需要は低迷しており、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	6,750 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成住宅地域一円である。主た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である。圏内のうち小竹町は転入者需要が弱含みであるほか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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 / 地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準 街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 小竹(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 / 地域要因
	前年指定基準地の価格 8,450 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [125.0]	[100.0] / 100	6,720	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +5.0 / 交通 0.0 / 環境 +19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 6,800 円／㎡	③価格変動形成要因の	(一般的要因) 町内の人口減少や転入者需要の弱含みを背景に、土地需要は減退傾向が続いている。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		(地域要因) 地域内は街路が狭隘であるため住宅地需要は依然として弱含みで推移している。
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %		(個別的要因) 個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小竹８Ｃ - 451	鞍手郡小竹町		更地	( )	長方形	南西5 m町道		（都） (70,200)
b	飯塚８Ｃ - 808	飯塚市		建付地	( )	長方形	南東6 m道路 北西6 m 二方路		（都） (70,200)
c	直方０８Ｃ - 10305	直方市		更地	( )	長方形	北2.5 m私道		（都）１住居 (60,160)
d	宮若８Ｃ - 1159	宮若市		建付地	( )	ほぼ台形	南西3.3 m市道		（都） (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 4,483	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	4,470	100 / [66.2]	6,752	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	6,750
b	( ) 7,877	100 / [100.0]	[99.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	7,645	100 / [108.0]	7,079		7,080
c	( ) 4,766	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [69.1]	6,911	100 / [109.1]	6,335		6,340
d	( ) 4,693	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [60.0]	100 / [89.3]	8,724	100 / [128.7]	6,779		6,780
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -37.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +6.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.02	街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +7.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -10.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +30.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　6,750 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
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	2,000,000 円	１㎡当たりの価格	11,200 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 3日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字勝野字名免町２８３８番１１				②地積（㎡）	179 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		（都）(70,200) （その他）
	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、下水	小竹1.3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　80ｍ、南　90ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　13 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	今年度より下水道が供用開始された。	街路	４．２m町道	交通施設	ＪＲ小竹駅南西方1.3 km	法令規制	（都）(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	小竹町南部の既成住宅地域で、今後も現状で推移するものと予測。下水道の供用開始による増価要因はあったものの、需要は弱含みで推移しており、中長期的な基調としては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	11,200 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	小竹町南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。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、高齢化傾向が顕著である小竹町においては、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２２０万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	対象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あり、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 小竹(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 8,450 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.2]	[100.0] / 100	11,200		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +1.0 域 交通 -2.0 要 環境 -24.0 因 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 11,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（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ある。
			（地域要因）	児童数減少により昨年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。今年度より下水道が供用開始。
			（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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小竹８Ｋ - 904	鞍手郡小竹町		更地	( )	ほぼ長方形	西9 m町道		(都) (70,200)
b	小竹８Ｋ - 903	鞍手郡小竹町		建付地	( )	台形	東7.5 m町道		(都) (70,200)
c	小竹８Ｃ - 452	鞍手郡小竹町		建付地	( )	ほぼ正方形	南西3.5 m町道		(都) (70,200)
d	小竹８Ｃ - 253	鞍手郡小竹町		建付地	( )	不整形	南東8.5 m町道		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 8,278	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [72.0]	11,497	100 / [109.2]	10,528	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	10,500
b	( ) 11,765	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	11,765	100 / [107.2]	10,975		11,000
c	( ) 9,323	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	9,295	100 / [76.0]	12,230		12,200
d	( ) 10,954	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.5]	12,760	100 / [108.2]	11,793		11,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +3.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -20.0 / 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 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　11,200 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
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	1,550,000 円	１㎡当たりの価格	7,600 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 20日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字新多字砂田３６４番６				②地積(㎡)	204 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200) (その他)
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　300ｍ、西　200ｍ、南　50ｍ、北　150ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	６．２m県道	交通施設	ＪＲ小竹駅西方2.2 km
		法令規制	(都) (70,200)				
	⑤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弱含みであり、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	7,600 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は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。主たる需要者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。圏内においては人口減少を背景に土地需要は弱含みで推移してお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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 小竹(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 8,450 円／㎡	[99.4]／100	100／[100.0]	100／[111.0]	[100.0]／100	7,570		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,650 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	町内の人口減少や転入者需要の弱含みを背景に、土地需要は減退傾向が続いている。
			(地域要因)	人口減少や転入者需要の減退を背景に土地取引は少なく不動産市場は引き続き停滞している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小竹８Ｃ - 453	鞍手郡小竹町		更地	( )	長方形	東3.4 m町道		（都）(70,200)
b	飯塚８Ｋ - 514	飯塚市		建付地	( )	不整形	南東4.7 m市道 南西4 m 北西4 m 三方路		（都）１住居(70,188)
c	飯塚８Ｃ - 1116	飯塚市		建付地	( )	不整形	北東4 m市道 南西1.8 m 二方路		（都）１住居(70,160)
d	宮若８Ｃ - 1175	宮若市		建付地	( )	不整形	南東4 m道路		（都）２低専(60,150)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 5,280	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	5,259	100 / [68.4]	7,689	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	7,690
b	( ) 6,621	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [89.0]	7,529	100 / [99.9]	7,537		7,540
c	( ) 6,661	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	7,056	100 / [99.0]	7,127		7,130
d	( ) 4,292	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [70.0]	100 / [60.4]	10,121	100 / [129.7]	7,803		7,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.06	街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -36.4 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**7,600** 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	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	地域内は持ち家主体の戸建住宅が建ち並ぶ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	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	鞍手郡小竹町大字新多字砂田３６４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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
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	6,740,000 円	１㎡当たりの価格	13,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年　7月　1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年　7月 20 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　7月　2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字勝野字名免町２８６１番８				②地積（㎡）	507 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		（都）(70,200)　（その他）
	長方形 1：1.2	店舗兼共同住宅 W 2	店舗兼住宅、一般住宅等が混在する既成商業地域	北東11.3 m 県道	水道	小竹1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　24 m、奥行　約　26 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：１１．３m県道	交通施設：ＪＲ小竹駅西方1 km　法令規制：（都）(70,200)
	⑤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。背後人口の減少が続くため商業地需要は弱含みであり、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)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,300	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、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５００㎡で土地価格７００万円前後である。
(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等の想定には難があることから、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、周辺の公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	①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）町内の人口減少や転入者需要の弱含みを背景に、土地需要は減退傾向が続いている。 （地域要因）地域内に新規出店等はなく日中の交通量も少ないため、繁華性の程度は低く土地需要は弱含みで推移している。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小竹８Ｃ - 252	鞍手郡小竹町		更地	( )	ほぼ長方形	東11 m国道		(都) (70,200)
b	小竹８Ｋ - 903	鞍手郡小竹町		建付地	( )	台形	東7.5 m町道		(都) (70,200)
c	小竹８Ｋ - 904	鞍手郡小竹町		更地	( )	ほぼ長方形	西9 m町道		(都) (70,200)
d	飯塚８Ｃ - 503	飯塚市		建付地	( )	不整形	南東16.2 m市道 北4 m 北西4 m 三方路		(都) 近商 (100,200) 特別用途地区
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 18,400	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	18,363	100 / [134.3]	13,673	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	13,700
b	( ) 11,765	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	11,765	100 / [91.1]	12,914		12,900
c	( ) 8,278	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [72.0]	11,497	100 / [87.2]	13,185		13,200
d	( ) 14,385	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.9]	14,694	100 / [114.1]	12,878		12,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +33.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
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 0.0	環境 -11.0
			画地 -28.0	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 -1.0	環境 +13.0
			画地 -2.1	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	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**13,300** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	鞍手郡小竹町大字勝野字名免町２８６１番８	2903000160358-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
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	245,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,750 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 20日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字御徳字口伝ヶ浦１６７３番５			②地積(㎡)	42,680 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200) (その他) (80,200)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　450ｍ、西　300ｍ、南　250ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	中規模工場地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　／　街路：７．５m町道　／　交通施設：勝野駅南方2.4 km　／　法令規制：(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	ＩＣ等への距離に難があるが内陸型の工業地として概ね熟成した状況にある。当分の間、現況用途を維持し需要は概ね安定基調で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　5,750　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。主たる需要者は製造業や倉庫業等を営む法人等である。圏内において、輸送施設等への接近性が優る地域の需要は堅調に推移しているが、輸送コストの高騰等を背景に同接近性の劣る地域の需要は相対的にやや停滞気味の傾向にある。中心となる価格帯は事例が顕在化することが少ないため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起し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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　5,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.9 %　半年間　%	③価格変動要因の形成状況	(一般的要因)	県全体の工業地需要は堅調であるが、輸送コストや金利の上昇等の懸念材料にも留意すべきである。
			(地域要因)	古くからの工業団地であり既存建物の改修等以外は地域内に特段の変動要因はない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	岡垣８Ｃ - 759	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	北東6.7 m町道		(都) (70,200)
b	岡垣８Ｃ - 1263	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.5 m町道		(都) (60,200)
c	飯塚８Ｃ - 814	飯塚市		建付地	( )	不整形	東9.4 m市道		(都) １住居 (60,200)
d	飯塚８Ｃ - 805	飯塚市		更地	( )	台形	南12.2 m県道		(都) (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 5,592	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [65.0]	100 / [100.0]	8,706	100 / [140.0]	6,219	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	6,220
b	( ) 4,823	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	4,823	100 / [91.2]	5,288		5,290
c	( ) 6,042	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.0]	7,504	100 / [127.5]	5,885		5,890
d	( ) 5,609	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	5,782	100 / [103.0]	5,614		5,610
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +40.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +25.0 / 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 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**5,750** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	鞍手郡小竹町大字御徳字口伝ヶ浦１６７３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		