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
鞍手(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　総研
鞍手(県)　－ 1	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　堀　和義

鑑定評価額	4,850,000 円	１㎡当たりの価格	17,700 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 10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 30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	鞍手郡鞍手町大字中山字唐ケ崎３５１８番２５				②地積（㎡）	274 ( )	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）　１住居 (60,200) （その他）
	長方形 1.5：1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	西5 m 町道	水道、下水	鞍手2.8 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　150ｍ、南　90ｍ、北　60ｍ				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　19 m、奥行　約　14 m、規模　270 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m町道	交通施設	鞍手駅　西方2.8 km	法令規制	（都）　１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする成熟した既成住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。							

(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	17,700 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、概ね鞍手町内の圏域と判断される。近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地である。需要者は町内及び周辺市町や北九州市内へ通勤する一次取得者が主であるものと思料される。比較的地縁的選好性は強いが、北九州市への通勤圏でもあり、一部には外部からの需要も認められる。住宅市場はやや弱含みから横ばい程度で推移しているものと思料される。市場の中心価格帯は土地２７０㎡で４００万円台後半程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、類似性が高い事例を採用し、各補修正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は賃貸市場が未成熟の為求められなかった。需要者は居住用建物を求めるエンドユーザーであり、居住の快適性に着目した価格比較を行うため、比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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		街路	
								交通		交通	
								環境		環境	
								画地		行政	
								行政		その他	
								その他			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 鞍手(県) － 4	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 13,600 円／㎡	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [78.3]	[100.0] / 100	17,500		街路	0.0	街路	-1.0
								交通	0.0	交通	-7.0
								環境	0.0	環境	-15.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	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 17,700 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 0.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	当町の不動産市場は大きな変動はないが金利の上昇に留意する必要がある。人口、世帯数の減少、少子高齢化が継続している。
			（地域要因）	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で特に大きな地域要因の変動はない。価格水準は横ばいと思料される。
			（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	鞍手８Ｃ - 1251	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	ほぼ長方形	南11 m町道 東6 m 北6 m 三方路		（都）１低専 (60,80)
b	鞍手８Ｃ - 1254	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	長方形	南西4.9 m町道		（都）１住居 (60,196)
c	鞍手８Ｃ - 1253	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東3.1 m町道 西2.9 m 角地		（都）近商 (100,200)
d	鞍手８Ｃ - 453	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ整形	北西8.4 m町道 北東3.4 m 角地		（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	( ) 23,852	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	23,157	100 / [130.1]	17,799	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	17,800
b	( ) 19,568	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	19,568	100 / [108.9]	17,969		18,000
c	( ) 14,333	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	14,052	100 / [80.8]	17,391		17,400
d	( ) 15,152	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	15,077	100 / [86.0]	17,531		17,500
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	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 +35.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	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	
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 -20.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.06	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 -12.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**17,700** 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

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	自己利用を中心とする戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、賃貸市場が形成されていないため収益還元法の適用は見送った。

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	鞍手郡鞍手町大字中山字唐ヶ崎３５１８番２５	2903000177230-0000
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
鞍手(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
鞍手(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	2,210,000 円	１㎡当たりの価格	12,000 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	鞍手郡鞍手町大字新北字田崎１０７９番２外				②地積(㎡)	184 ( )	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)(60,200)（その他）
	台形 1：1	住宅 W 2	一般住宅を中心に農家住宅や併用住宅も散見される住宅地域	西4.5 m 町道	水道	筑前植木4.6 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　80ｍ、南　40ｍ、北　80ｍ	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 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：４．５m町道	交通施設：筑前植木駅西方4.6 km　法令規制：(都)(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	地域内は閑静な住環境を下支えに、当面、現況用途を維持する。周辺市町の地価が安定基調にあることを背景に、当分の間、地価は横ばい圏内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 12,000 円／㎡		
	収益還元法：収益価格 ／ 円／㎡		
	原価法：積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法：開発法による価格 ／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、鞍手町及び周辺市町における既成住宅地域一円である。需要者の中心は鞍手町内に地縁的選好性を有する者、及び周辺市町や都心部へ通勤する個人である。鞍手町内は周辺市町の市況回復を背景に利便性に優れた中心部の住宅地需要は安定基調である。但し、外部からの転入者需要は未だ弱く相続等を契機とした取引が多いこともあり、取引価格が極端に低位な場合も多く見られ、中心となる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	当該地域は自己利用を前提とした戸建住宅や農家住宅が建ち並び、収益獲得目的のアパート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、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、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	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 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他 / 要因
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 鞍手(県) － 4	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 13,600 円／㎡	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [114.1]	[100.0] / 100	12,000		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 街路 0.0 / 交通 +1.0 / 環境 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 / 要因

(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 12,000 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 0.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）町内は人口が減少し転入者需要も弱含みで推移しているが、周辺市町の市況を反映し土地需要は概ね安定基調である。
			（地域要因）町内は人口減少傾向にあるが小学校等にほど近く住環境は良好であるため土地需要は安定して推移している。
			（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	鞍手８Ｃ - 454	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m町道		（都）(60,200)
b	鞍手８Ｃ - 1253	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東3.1 m町道 西2.9 m 角地		（都）近商(100,200)
c	宮若８Ｃ - 359	宮若市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m道路		（都）(60,200)
d	宮若８Ｃ - 361	宮若市		建付地	( )	不整形	南西6.8 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	( ) 12,400	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	12,400	100 / [105.0]	11,810	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	11,800
b	( ) 14,333	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	14,052	100 / [116.1]	12,103		12,100
c	( ) 14,966	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,966	100 / [122.5]	12,217		12,200
d	( ) 12,070	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	13,317	100 / [112.2]	11,869		11,900
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 0.00	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 +1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +5.0 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +15.0 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 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +25.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 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：**12,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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前提とした戸建住宅が中心であり、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	鞍手郡鞍手町大字新北字田崎１０７９番２	2903000206955-0000
2	鞍手郡鞍手町大字新北字田崎１０７９番４	2903000206957-0000
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		

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
鞍手(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　総研
鞍手(県)　－ 3	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　堀　和義

鑑定評価額	5,530,000 円	１㎡当たりの価格	20,100 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 10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 30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	鞍手郡鞍手町弥生３丁目６２番			②地積(㎡)	275 ( )	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）　１低専 (50,80) （その他）
	正方形 1：1	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北西5 m 町道	水道、ガス、下水	鞍手2.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　130ｍ、南　60ｍ、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　16 m、奥行　約　16 m、規模　260 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m町道	交通施設	鞍手駅　北西方2.4 km	法令規制	（都）　１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする成熟した既成住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。					

(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	20,100 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	同一需給圏は、概ね鞍手町内の圏域と判断される。近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地である。需要者は町内及び周辺市町や北九州市内へ通勤する一次取得者が主であるものと思料される。比較的地縁的選好性は強いが、北九州市への通勤圏でもあり、一部には外部からの需要も認められる。住宅市場はやや弱含みから横ばい程度で推移しているものと思料される。市場の中心価格帯は土地２８０㎡で５００万円台半ば程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、類似性が高い事例を採用し、各補修正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は賃貸市場が未成熟の為求められなかった。需要者は居住用建物を求めるエンドユーザーであり、居住の快適性に着目した価格比較を行うため、比準価格を採用しさらに指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 鞍手(県) － 4	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 13,600 円／㎡	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [67.9]	[100.0] / 100	20,200		標　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　街路　-1.0 域　交通　-1.0 要　環境　-37.0 因　行政　+10.0 　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 20,100 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 0.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	当町の不動産市場は比較的安定しているが金利の上昇に留意する必要がある。人口は微減、世帯数微増傾向を継続している。
			(地域要因)	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で特に大きな地域要因の変動はない。価格水準は横ばいと思料される。
			(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	鞍手８Ｃ - 1251	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	ほぼ長方形	南11 m町道 東6 m 北6 m 三方路		（都）１低専 (60,80)
b	鞍手８Ｃ - 1254	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	長方形	南西4.9 m町道		（都）１住居 (60,196)
c	鞍手８Ｃ - 1253	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東3.1 m町道 西2.9 m 角地		（都）近商 (100,200)
d	鞍手８Ｃ - 453	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ整形	北西8.4 m町道 北東3.4 m 角地		（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	( ) 23,852	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	23,157	100 / [113.4]	20,421	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	20,400
b	( ) 19,568	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	19,568	100 / [97.0]	20,173		20,200
c	( ) 14,333	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	14,052	100 / [70.5]	19,932		19,900
d	( ) 15,152	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	15,077	100 / [75.5]	19,970		20,000
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	街路 +6.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0
			画地 +3.0	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 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 -16.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 +9.0	環境 -40.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -34.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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：**20,100** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	自己利用を中心とする戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、賃貸市場が形成されていないため収益還元法の適用は見送った。

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	鞍手郡鞍手町弥生３丁目６２番	2903000220149-0000
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
鞍手(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
鞍手(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	4,180,000 円	１㎡当たりの価格	13,700 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	鞍手郡鞍手町大字木月字柏田１２０４番１外				②地積(㎡)	305 ( )	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)(60,200)（その他）
	台形 1.2：1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅に小規模店舗も見られる既成住宅地域	南西4.5 m 町道	水道、下水	筑前垣生3.1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　130ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　20 m、規模　240 ㎡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	４．５m町道	交通施設	筑前垣生駅南西方3.1 km
		法令規制	(都)(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	遠賀町との行政界付近に位置する既成住宅地域として熟成している。周辺市町の地価上昇基調を背景に地域内の住宅地需要は安定基調にあり、当面、地価は横ばい圏内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	13,700 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、鞍手町及び周辺市町における既成住宅地域一円である。需要者の中心は地縁的選好性を有する者又は農業従事者や周辺市町に通勤する個人である。近年、鞍手町内は中心部への商業施設の出店や町役場の移転、周辺市町の市況回復を背景に住宅地需要は安定基調である。ただし、外部からの転入者需要は未だ弱く相続等を契機とした取引が多いこともあり、中心となる価格帯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	当該地域は自己利用を前提とした戸建住宅や農家住宅等が中心であり、収益獲得目的のアパート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、比準価格をもって、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	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 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

(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 13,600 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	町内は人口が減少し転入者需要も弱含みで推移しているが、周辺市町の市況を反映し土地需要は概ね安定基調である。
	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)	小学校や幼稚園にほど近いため良好な住環境を維持しており住宅地需要は安定基調である。
	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	鞍手８Ｃ - 451	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6.4 m町道		（都） (60,200)
b	鞍手８Ｃ - 453	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ整形	北西8.4 m町道 北東3.4 m 角地		（都） (70,200)
c	宮若８Ｃ - 355	宮若市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西5.4 m市道		（都）１中専 (60,200)
d	中間０８Ｃ - 11009	中間市		建付地	( )	不整形	北5 m市道 南5 m 二方路		１住居 (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	( ) 14,927	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	15,002	100 / [107.1]	14,007	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	14,000
b	( ) 15,152	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	15,077	100 / [111.4]	13,534		13,500
c	( ) 15,892	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	15,580	100 / [113.8]	13,691		13,700
d	( ) 17,280	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	18,000	100 / [132.6]	13,575		13,600
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	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	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 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0
			画地 -4.0	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：**13,700** 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

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	当該地域は自己利用を前提とした住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域内に賃貸物件はほとんど認められず、賃貸市場は未成熟であるため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	鞍手郡鞍手町大字木月字柏田１２０４番１	2903000192942-0000
2	鞍手郡鞍手町大字木月字柏田１２０４番４	2903000192945-0000
3	鞍手郡鞍手町大字木月字柏田１２０５番１	2903000192946-0000
4	鞍手郡鞍手町大字木月字柏田１２０６番２	2903000192949-0000
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
鞍手(県)　5 － 1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　総研
鞍手(県)　5 － 1	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　堀　和義

鑑定評価額	11,300,000 円	１㎡当たりの価格	21,500 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 10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 30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	鞍手郡鞍手町大字中山字槲崎２３３４番２２外	②地積（㎡）	527 （　　）	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）　近商 (80,200) 準防 （その他） (100,200)
台形 1：1.5	店舗兼住宅 Ｓ 2	低層店舗、店舗併用住宅等が混在する既成商業地域	北6.5 m 町道、北東側道	水道、下水	鞍手1.9 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　40ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗併用住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、　奥行　約　25 m、　規模　500 ㎡程度、　形状 ほぼ長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６．５m町道	交通施設	鞍手駅　南西方1.9 km	法令規制	（都）　近商 (100,200) 準防
⑤地域要因の将来予測	店舗併用住宅を中心とする商業地であり、新規出店はほとんど見られず特に大きな地域要因の変動はない。今後も概ね現況のまま推移していくものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,500 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、鞍手町及び周辺市町の範囲と判断される。繁華性が低い商業地であり、需要者は、地縁的選好性を有し、自用の店舗等の取得を目的とする個人事業者等の中小事業者が主であるものと思料される。背後人口の減少や高齢化等から商業性は低下しており需要は低下しているものと思料される。市場の中心価格帯は土地５３０㎡で１１００万円台半ば程度であると思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、近隣市町内のものであるが類似性が高い事例を採用し、各補修正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は賃貸市場が未成熟の為求められなかった。したがって本件では、市場の実態を反映した実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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　街路 交通 環境 行政 その他 要因

(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	地域要因
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100			標準　街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域　街路 交通 環境 行政 その他 要因

(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　21,500 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　0.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）　当町の不動産市場は比較的安定しているが金利の上昇に留意する必要がある。人口は微減、世帯数微増傾向を継続している。

（地域要因）　低層店舗併用住宅を主としており、近隣の大規模店舗出店等から商業性は低下している。価格水準は横ばいから弱含みと思料される。

（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	遠賀８Ｃ - 853	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ長方形	西8 m町道		（都）近商 (90,200)
b	宮若８Ｋ - 810	宮若市		更地	( )	不整形	北西14 m県道		準都計 (70,200)
c	直方０８Ｃ - 10208	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	南西7.5 m市道		（都）１低専 (40,60)
d	直方０８Ｃ - 10309	直方市		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		（都）近商 (90,200)
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	( ) 24,814	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [95.0]	100 / [95.0]	27,715	100 / [130.0]	21,319	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 [102.0] / 100	21,700
b	( ) 18,525	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	19,098	100 / [89.0]	21,458		21,900
c	( ) 10,439	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [70.0]	100 / [72.0]	20,712	100 / [100.5]	20,609		21,000
d	( ) 29,000	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	29,290	100 / [139.9]	20,936		21,400
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 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +18.0 / 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 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -10.0 / 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 / 画地 -28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +14.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.13	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 +6.0 / 環境 +32.0 / 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：　**21,500** 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	近隣地域は周辺大型店に顧客を奪われ商業地としての衰退が著しく、賃貸収入獲得目的の店舗はなく、賃貸市場が形成されているとは言い難いため、収益還元法の適用は見送った。

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	鞍手郡鞍手町大字中山字榊崎２３３４番２２	2903000172873-0000
2	鞍手郡鞍手町大字中山字榊崎２３３４番２３	2903000172874-0000
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		

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
鞍手(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
鞍手(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	160,000,000 円	１㎡当たりの価格	15,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 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	鞍手郡鞍手町大字木月字石堀場２０３７番９外				②地積（㎡）	10,684 ( )	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）　工業 (60,200)　（その他）　(70,200)
	不整形 2：1	工場	中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	東10.9 m 県道、三方路	水道	筑前垣生3.5 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　300ｍ、南　450ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　100 m、　奥行　約　100 m、　規模　10,000 ㎡程度、　形状 不整形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：１０．９m県道	交通施設：筑前垣生駅南西方3.5 km　法令規制：（都）　工業 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	工場地等が建ち並ぶ内陸型の工業地として概ね熟成している。ＩＣ等接近性の優位性が劣るものの、当分の間、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	工場地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　15,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、鞍手町を中心としてその周辺市町を含む北部九州全般に及ぶ。需要者の中心は中規模の工場や倉庫業等を営む法人である。圏内においてＩＣへの接近性に優れた物流施設用地の需要は比較的堅調に推移しているが輸送コストの高騰等を背景に接近性の劣る地域の需要は相対的に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、隣接する中間市の公示地価格を規準とした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	地域要因の比較
	中間　9 － 1							街路　0.0	街路　-2.0
	公示価格	[100.5]	100	100	[102.0]			交通　0.0	交通　-2.0
	11,800 円／㎡	100	[100.0]	[80.9]	100	15,000		環境　0.0	環境　-14.0
								画地　0.0	行政　-2.0
								行政　0.0	その他　0.0
								その他　0.0	

(9)指定基準地の検地	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	地域要因の比較
	－							街路	街路
	前年指定基準地の価格	[　]	100	100	[　]			交通	交通
	円／㎡	100	[　]	[　]	100			環境	環境
								画地	行政
								行政	その他
								その他	

(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　14,700 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　+2.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（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）既存建物の建て替え等以外に特段の変動はなく、当該地域の需要も概ね安定基調で推移している。
			（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	鞍手８Ｃ - 452	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	不整形	北5.8 m町道		（都） (60,200)
b	中間０８Ｃ - 11023	中間市		更地	( )	ほぼ整形	西10.3 m市道		工専 (60,200)
c	直方０８Ｃ - 10219	直方市		建付地	( )	不整形	北東6 m市道 北4.4 m 角地		（都）準工 (70,200)
d	直方０８Ｃ - 10302	直方市		建付地	( )	長方形	西7 m市道		（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	( ) 10,555	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	11,111	100 [76.8]	14,467	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 [102.0] 100	14,800
b	( ) 17,169	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	17,221	100 [111.6]	15,431		15,700
c	( ) 16,152	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	16,696	100 [107.8]	15,488		15,800
d	( ) 16,888	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,091	100 [117.6]	14,533		14,800
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 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 行政 -2.0 / 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 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.30	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 +20.0 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：　15,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(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前提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	鞍手郡鞍手町大字木月字石堀場２０３７番９	2903000193834-0000
2	鞍手郡鞍手町大字木月字石堀場２０３７番１０	2903000193835-0000
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		