

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25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	小池不動産鑑定事務所																
鞍手(県)	-1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典																
鑑定評価額		4,850,000 円		1 m ² 当たりの価格		17,700 円 / m ²															
1 基本的事項																					
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月18日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 倍													
(2)実地調査日	令和7年6月24日		(5)価格の種類	正常価格			倍率種別														
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価																				
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																					
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		鞍手郡鞍手町大字中山字唐ヶ崎3518番25				地積(m ²) 274	法令上の規制等()													
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)1住居(60,200)														
	長方形 1.5:1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	西5m 町道	水道、下水	鞍手2.8 km	(その他)														
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 90m、南 90m、北 60m		標準的使用	戸建住宅地																
	標準的画地の形状等		間口 約 19m、奥行 約 14m、	規模	270 m ² 程度、		形状 長方形														
	地域的特性	特記 特にない 事項	街路	5m町道	交通	鞍手駅 西方2.8 km	法令	対象基準地と同じ規制													
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は緩やかに回復している。鞍手町内において選好性に優る住宅地域であり地価は横ばい傾向にある。																			
(3)最有效地の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	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 / m ²																		
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²																		
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²																		
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²																		
(6)市場の特性	同一需給圏は鞍手町内の住宅地域を中心に隣接市町の住宅地域も含まれる。需要者の中心は、当地域に地縁的選好性を有する当町及び隣接市町に勤める給与所得者等であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。鞍手町内において選好性に優る住宅地域であり地価は横ばい傾向にある。戸建分譲は少なく、土地は標準的な画地規模(270 m ²)で480万円程度が需要の中心である。																				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	標準化補正	街路交通環境 内訳 補正 行政 その他	街路交通環境 地域要因行政その他												
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100																
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 鞍手(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 街地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 -1.0 環境 -16.0 補正 街地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0												
	前年指定基準地の価格 13,600 円 / m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [77.4]	[100.0] 100	17,600															
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,700 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 0.0 % 半年間 %	価格変動 形狀成要因の 一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	景気は緩やかに回復している。令和7年1月に鞍手町役場の移転及び複合化施設(新保険福祉センター機能)の建設が完了した。 剣北小学校に近接する閑静な既成住宅地域である。鞍手町内において選好性に優る住宅地域であり地価は横ばい傾向にある。 個別的要因に変動はない。																		

3 試算価格算定内訳

鞍手(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	鞍手7C - 454	鞍手郡鞍手町				建付地	()	長方形	北西6 m町道		(都) (60,200)
b	鞍手7C - 551	鞍手郡鞍手町				建付地	()	長方形	北東5 m町道		(都) 1住居 (60,200)
c	鞍手7CD K - 452	鞍手郡鞍手町				更地	()	ほぼ長方形	北西4 m町道		(都) 1住居 (60,160)
d	鞍手7C - 456	鞍手郡鞍手町				建付地	()	長方形	南西5 m町道		(都) 1住居 (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)	
a	(14,066) 14,066	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,066	100 [80.7]	17,430	街路 0.0	17,400	
b	(20,538) 20,538	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,538	100 [116.2]	17,675	交通・接近 0.0	17,700	
c	(22,879) 22,879	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,971	100 [127.4]	18,031	環境 0.0	18,000	
d	(20,067) 20,067	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	19,713	100 [112.0]	17,601	画地 0.0	17,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		行政 0.0		
									その他 0.0	17,600	
										100.0 100	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	+1.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	-5.0	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 0.0	0.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	-2.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	0.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 / m²

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

直 接 法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 () 円 / m ²						
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	自己所有を主とした中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 する しない		開発法を適用する場合の理由					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格		円 () 円 / m ²					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

鞍手(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25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 m ² 当たりの価格	12,000 円 / m ²				
1 基本的事項										
(1)価格時点		令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[年1月]	円 / m ²		
(2)実地調査日		令和7年6月25日		(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍		
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1)基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		鞍手郡鞍手町大字新北字田崎1079番2外				地積 (m ²)	184	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)			
	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	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 40 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、	規模	300 m ² 程度、			形状	長方形	
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。	街 路	4 . 5 m町道	交通 施設	筑前植木駅西方4.6 km	法令 規制	(都) (60,200)	
地域要因の将来予測		幼稚園や小学校がほど近く閑静な住環境を維持する住宅地として概ね熟成している。周辺市町の地価が安定基調にあることを背景に、当面、地価は横ばい圏内で推移すると予測する。								
(3)最有效使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	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 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6)市場の特性	同一需給圏は、鞍手町及び周辺市町における既成住宅地域一円である。主たる需要者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。近年、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に転じている。但し、外部からの転入者需要は未だ弱く、売り急ぎや買い手不足を理由とした特殊な事情を含むことが多いので取引価格にはばらつきがあり市場の中心価格帯は把握しづらい状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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)公規価示標準格価と格しをた	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	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化 環境 補正 行政	街路 交通 環境 地 域 要 因 行政 その他の
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 鞍手(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化 環境 補正 行政	街路 交通 環境 地 域 要 因 行政 その他の	
	前年指定基準地の価格 13,600 円 / m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [113.1]	[100.0] 100	12,000				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²	価格変動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因	人口減少は進んでいるが町役場の移転やIC周辺の大規模開発等への期待感から、住宅地需要は安定基調である。						
	変動率 年間 0.0 %	地域 要 因	相続等を契機としての取引等が見られる程度であり地域内に特段の変動はない。							
	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

鞍手(県) - 2 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	鞍手7C - 554	鞍手郡鞍手町				建付地	()	ほぼ整形	南東5m町道		(都)(60,200)
b	鞍手7CD K - 454	鞍手郡鞍手町				更地	()	ほぼ整形	南西5m町道		(都)(60,200)
c	鞍手7CD K - 451	鞍手郡鞍手町				更地	()	ほぼ長方形	東6m町道 西6m 二方路		(都)1住居(70,200)
d	鞍手7C - 557	鞍手郡鞍手町				建付地	()	不整形	南2.9m町道 西2.3m 角地		(都)(70,200)
e	-						()				
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(9,120)	100 [100.0]	[100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	10,133	100 [82.4]	12,297	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	12,300
b	(10,369)	100 [100.0]	[100.0]	100 [/]	100 [97.0]	10,690	100 [89.8]	11,904		11,900	
c	(11,451)	100 [100.0]	[100.2]	100 [/]	100 [101.0]	11,360	100 [97.0]	11,711		11,700	
d	(8,616)	100 [100.0]	[100.0]	100 [80.0]	100 [92.0]	11,707	100 [96.8]	12,094		12,100	
e	()	100 []	[]	100 [100]	100 []		100 []			[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	+1.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	+1.0	交通・接近 +1.0	環境 -12.0		
c	正常	%/月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	+2.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	-6.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政		交通・接近 その他	環境		

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

直 接 法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 () 円 / m ²						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 () 円 / m ²						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

鞍手(県) - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 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	ひかり不動産鑑定
鞍手(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子
鑑定評価額	5,530,000 円	1 m ² 当たりの価格		20,100 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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

3 試算価格算定内訳

鞍手(県) - 3 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	鞍手7C - 456	鞍手郡鞍手町				建付地	()	長方形	南西5m町道		(都)1住居(60,200)
b	鞍手7C - 552	鞍手郡鞍手町				建付地	()	長方形	南西3m町道		(都)近商(90,200)
c	鞍手7C - 551	鞍手郡鞍手町				建付地	()	長方形	北東5m町道		(都)1住居(60,200)
d	鞍手7CD K - 452	鞍手郡鞍手町				更地	()	ほぼ長方形	北西4m町道		(都)1住居(60,160)
e	-						()				
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a	(20,067)	100 [100.0]	[100.2]	100 [100.0]	100 [102.0]	19,713	100 [102.0]	19,326	街路 0.0	0.0	
b	(18,595)	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	18,595	100 [96.9]	19,190	交通・接近 0.0	19,300	
c	(20,538)	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	20,538	100 [101.0]	20,335	環境 0.0	19,200	
d	(22,879)	100 [100.0]	[100.4]	100 [/]	100 [100.0]	22,971	100 [105.0]	21,877	画地 0.0	20,300	
e	()	100 []	[]	100 [100]	100 []		100 []		行政 0.0	21,900	
									その他 0.0		
										[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
b	正常	%/月 0.00	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 -1.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 -1.0
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0
d	正常	%/月 +0.04	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 +4.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0
e		%/月	街路 - 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 - 行政	交通・接近 行政	環境 その他	街路 - 行政	交通・接近 行政	環境 その他

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円 / m ²)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円 / m ²)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²				
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	標準化補正
		% / 月				% / 月	
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格		円	(円 / m ²)			
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	当該地域は区画整然とした旧来からの住宅団地内に位置し収益物件等はほとんど認められない。また、価格形成過程においても居住の快適性や類似不動産との比較が重視されるため、不動産から生み出される収益性に着目した収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用 する しない		開発法を適用する場合の理由					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 (円 / m ²)	

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

鞍手(県) - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	鞍手郡鞍手町弥生 3 丁目 6 2 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		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 25 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	4,150,000 円	1 m ² 当たりの価格		13,600 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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	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					地積 (m ²)	305	法令上の規制等									
	形状		敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)(60,200)									
	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		(その他)									
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 130 m、北 30 m	標準的使用		戸建住宅地														
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、		規模	240 m ² 程度、		形状	ほぼ長方形										
	地域的特性		特記	特記すべき事項はない。		街 4.5 m町道	交通	筑前垣生駅南西方3.1 km	法令	(都)(60,200)									
	事項			路			施設		規制										
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た状況にある。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)最有效地の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない											
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 13,600 円 / m ²																
		収益還元法	収益価格 / 円 / m ²																
		原価法	積算価格 / 円 / m ²																
		開発法	開発法による価格 / 円 / m ²																
(6)市場の特性		同一需給圏は、鞍手町及び周辺市町における既成住宅地域一円である。主たる需要者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に転じている。ただし、郊外部の既成住宅地域は人口減少が著しいため需要は未だに弱含みで推移している。中心となる価格帯は規模等により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	代表標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的原因の比較	対象基準地の規準価格(円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路環境画地行政その他									
	公示価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路環境画地行政その他	地域交通要因行政その他									
(9) 指 か 定 ら 基の 準 検 地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的原因の比較	対象基準地の比準価格(円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路環境画地行政その他									
	前年指定基準地の価格 円 / m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路環境画地行政その他	地域交通要因行政その他									
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,600 円 / m ²				価格変動形成要因の 状況	一般的 要因	人口減少は進んでいるが町役場の移転やIC周辺の大規模開発等への期待感から、住宅地需要は安定基調である。												
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -					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して推移している。												
	公示価格 円 / m ²					個別的 要因	個別的原因に変動はない。												
	変動率	年間	0.0 %	半年間															

3 試算価格算定内訳

鞍手(県) - 4 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	鞍手7CD - 453	鞍手郡鞍手町				更地	()	ほぼ長方形	北西5 m道路		(都)(60,200)
b	鞍手7C - 454	鞍手郡鞍手町				建付地	()	長方形	北西6 m町道		(都)(60,200)
c	中間07C - 11206	中間市				更地	()	不整形	南西12 m市道		2低専(60,100)
d	中間07C - 11102	中間市				更地	()	ほぼ長方形	南西8 m市道 北西6.5 m 角地		1低専(50,60) 建物高最高10 m その他
e	-						()				
NO	取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)	
a	(13,706)	<u>100</u> [100.0]	[100.0]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [/]	13,706	<u>100</u> [99.0]	13,844	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	13,800 13,900 14,000 12,500 [100.0] 100	
b	(14,066)	<u>100</u> [100.0]	[100.0]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [100.0]	14,066	<u>100</u> [101.0]	13,927			
c	(15,452)	<u>100</u> [100.0]	[100.0]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [/]	16,633	<u>100</u> [118.8]	14,001			
d	(13,301)	<u>100</u> [100.0]	[100.0]	<u>100</u> 100	<u>100</u> [/]	12,914	<u>100</u> [103.0]	12,538			
e	()	<u>100</u> []	[]	<u>100</u> 100	<u>100</u> []		<u>100</u> []				
NO	ア事情の内容	1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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,800 13,900 14,000 12,500 [100.0] 100	
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 -1.0	環境 0.0			
c	正常	%/月 0.00	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 +10.0			
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 +2.0	環境 +1.0			
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				

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

直 接 法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 () 円 / m ²						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 () 円 / m ²						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

鞍手(県) - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25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	小池不動産鑑定事務所		
鞍手(県) 5-1		福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典		
鑑定評価額		11,300,000 円		1 m ² 当たりの価格		21,500 円 / m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2)実地調査日	令和7年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		倍率	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等					地積 (m ²)	527	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)近商(80,200)準防(その他)			
	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		(100,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 110 m、南 0 m、北 50 m					標準的使用 低層店舗併用住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、	規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない 事項	街路	6.5 m町道	交通	鞍手駅 南西方1.9 km	法令 (都)近商(90,200) 規制				
	地域要因の将来予測	低層店舗、店舗併用住宅等が混在する既成商業地域であり今後とも同様に推移していくものと予測する。新規出店等は少なく、地価は横ばい傾向にある。									
(3)最有效地の判定	低層店舗併用住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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 / m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6)市場の特性	同一需給圏は鞍手町内の商業地域を中心に隣接市町の商業地域も含まれる。需要者は同一需給圏内に地縁的選好性を有する個人事業主や地元中小企業等、自己使用目的の需要者が中心であり、貸店舗等を建築して収益獲得を目的とした投資家等は極めて少ない。新規出店等は少なく、地価は横ばい傾向にある。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、土地値は7万円/坪強と推測される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は低層店舗、店舗併用住宅等が混在する既成商業地域に所在するが、店舗等は自用の建物が中心で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断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	標準化環境補正	街路			
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	標準化環境補正	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,500 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 0.0 % 半年間 %	価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	景気は緩やかに回復している。令和7年1月に鞍手町役場の移転及び複合化施設(新保険福祉センター機能)の建設が完了した。 低層店舗、店舗併用住宅等が混在する既成商業地域で新規出店等は少なく、地価は横ばい傾向にある。 個別的要因に変動はない。							

3 試算価格算定内訳

鞍手(県) 5 - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積(m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	鞍手7C - 553	鞍手郡鞍手町				更地	()	長方形	北西12m県道		(都) 1住居(60,200)
b	宮若7C - 355	宮若市				建付地	()	ほぼ正方形	北東12m県道 北東5m 角地		(都)(70,200)
c	中間07C - 11111	中間市				建付地	()	ほぼ台形	南6m市道 西4.5m 北2m 三方路		1住居(70,200)
d	遠賀7C - 55	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ台形	南東12m県道 北東8m 角地		(都)(70,200)
e	-						()				
NO	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格(円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格(円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格(円/m ²)	
a (17,818)	100 [100.0]	[100.0]	100 [/]	100 [100.0]		17,818	100 [84.3]	21,136	街路 0.0	21,600	
b (22,700)	100 [100.0]	[100.4]	100 [100.0]	100 [102.0]		22,344	100 [103.2]	21,651	交通・接近 0.0	22,100	
c (25,293)	100 [100.0]	[100.0]	100 [90.0]	100 [98.8]		28,445	100 [133.4]	21,323	環境 0.0	+2.0	21,700
d (18,724)	100 [100.0]	[101.1]	100 [100.0]	100 [88.1]		21,487	100 [107.3]	20,025	画地 +2.0	行政 0.0	20,400
e ()	100 []	[]	100 [100]	100 []			100 []		その他 0.0	[102.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路	+6.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0		
b	正常	%/月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路	+6.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路	0.0	交通・接近 +10.0	環境 +25.0		
d	正常	%/月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路	+6.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0		
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			

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

直 接 法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 (円 / m ²)						
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	低層店舗、店舗併用住宅等が混在する既成商業地域であるが、店舗等は自用の建物が中心で賃貸市場が形成され ているとは言い難いため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用	する	しない	開発法を適用する場合の理由				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 (円 / m ²)						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

鞍手(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	鞍手郡鞍手町大字中山字櫛崎 2 3 3 4 番 2 2	2903000172873-0000
2	鞍手郡鞍手町大字中山字櫛崎 2 3 3 4 番 2 3	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		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25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		157,000,000 円			1 m ² 当たりの価格		14,700 円 / m ²													
1 基本的事項																				
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月10日		(6)路線価	[年1月]	円 / m ²												
(2)実地調査日	令和7年6月25日		(5)価格の種類	正常価格		路線価	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	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					地積 (m ²)	10,684 ()											
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 工業 (60,200)												
	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	筑前垣生駅南西方3.5 km		(その他) (70,200)												
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 300 m、南 450 m、北 70 m		標準的使用	工場地															
	標準的画地の形状等		間口 約 100 m、奥行 約 100 m、規模	10,000 m ² 程度、形状 不整形		地域的特性 事項	特記すべき事項はない。 事項	街路	10.9 m県道 筑前垣生駅南西方3.5 km											
	地域要因の将来予測	内陸型の工業地として概ね熟成しており、今後も当該用途を維持すると予測する。IC等接近性の優位性が劣るもの、県内工業地全般の需要拡大を背景に地価は緩やかに上昇すると予測する。																		
(3)最有效地の判定	工場地				(4)対象基準地の個別的原因	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 14,700 円 / m ²																		
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²																		
	原価法	積算価格 / 円 / m ²																		
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²																		
(6)市場の特性	同一需給圏は、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。圏内はICへの接近性に優れた物流施設用地の需要が強く推移しており、最寄りICまでの距離にやや難がある工業団地であっても福岡県全体の工業地需要が堅調であることを背景に地価は上昇基調で推移している。中心価格帯は規模等により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	比準価格は現実の取引より生じた事例に適正な補修正を施して求めた価格であるため、当該地域の不動産市況を実証的かつ客観的に表している。一方、当該地域は自己利用を前提とした倉庫や中規模工場が建ち並ぶ地域であるため収益還元法は適用しなかった。以上より、本件評価においては、隣接する中間市の公示地価格を標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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 中間 9-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -2.0 交通 -2.0 要環境 -13.0 因行政 -2.0 その他 0.0											
	公示価格 11,700 円 / m ²	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [81.9]	[102.0] 100	14,700														
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 交通 環境 補画地 正行政 その他	地域 街路 交通 要環境 因行政 その他											
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100															
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,900 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +5.8 % 半年間 %	価格変動 形成要因の 一般的 要因 地域 要因 個別的 要因	県内の工業地需要は堅調であるため、割安感の残る町内工業地は一定のニーズを維持している。 既存建物の建て替え等以外に特段の変動はないが周辺地域の堅調な需要が波及し、当該地域の需要も概ね安定基調で推移している。 個別的要因に変動はない。																	

3 試算価格算定内訳

鞍手(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳

NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (m ²)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宮若7C - 1124	宮若市				更地	()	ほぼ整形	北西18.3 m市道 北東17.9 m 角地		(都) (70,200)
b	古賀7C - 1109	古賀市				更地	()	不整形	北3.3 m市道		準都計 (60,200)
c	田川07C - 10103	田川市				更地	()	不整形	北17 m市道		(都) (70,200)
d	小倉南7C - 20854	北九州市小倉南区				建付地	()	不整形	北東8.1 m市道 南東1.1 m 角地		「調区」 (50,60)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/m ²)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m ²)	個別的要因の比較	査定価格 (円/m ²)	
a (11,610)	100 [100.0]	[101.2]	100 [/]	100 [103.0]		11,407	100 [78.0]	14,624	街路 0.0	14,900	
b (9,813)	100 [100.0]	[101.5]	100 [/]	100 [94.1]		10,585	100 [73.4]	14,421	交通・接近 0.0	14,700	
c (10,136)	100 [100.0]	[100.0]	100 [/]	100 [85.5]		11,855	100 [83.2]	14,249	環境 0.0	14,500	
d (11,921)	100 [100.0]	[100.7]	100 [100.0]	100 [96.0]		12,505	100 [86.4]	14,473	画地 +2.0	14,800	
e ()	100 []	[]	100 [100]	100 []			100 []		行政 0.0		
									その他 0.0		
										[102.0] 100	
NO	ア事情の内容	1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	街路 0.0 +0.40	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月	街路 0.0 +0.25	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0			
			画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月	街路 0.0 0.00	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0			
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月	街路 0.0 +0.06	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0			
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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	行政	その他			

オ比準価格決定の理由

(比準価格 :

14,700 円 / m²

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m ²)	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m ²)	造成工事費 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円 / m ²)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m ²)	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m ²)	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m ²)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100			積算価格 円 / m ²					
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	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

直 接 法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
収益価格	円 () 円 / m ²						
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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円 / m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円 / m ²)	延床面積 (m ²)	
開発法による価格	円 () 円 / m ²						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 ID

鞍手(県) 9 - 1 宅地-7

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		