

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
飯塚(県) - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二
鑑定評価額	17,400,000 円		1 m ² 当たりの価格	37,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	31,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市片島 3 丁目 4 0 6 番 2 2 外 「片島 3 - 1 0 - 3 2」				地積 (㎡)	469 ()	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) 2 住居 (60,200)	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑 静な既成住宅地域		北東5 m 市道	水道、 ガス、 下水	新飯塚1.5 km		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 100 m、北 70 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 m、		規模 450 ㎡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	5 m市道	交通施設	新飯塚駅北西方1.5 km		法令 対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が多い住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。飯塚市中心部に比較的近いものの地域の南側が高台の利便性が劣る住宅地で、地価水準は概ね横ばい傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(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		37,200 円 / ㎡					
	収益還元法		収益価格		29,000 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、飯塚市内の中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する 3 0 ~ 4 0 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家を中心である。南側が少し高くやや利便性が劣り、住宅地の需要は概ね横ばい傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1 7 0 0 万円程度、新築戸建物件で 3 8 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は戸建住宅が中心でアパート等が若干見られる程度のため、収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地域 街路 要因 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地域 街路 要因 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 37,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は、物価の上昇や米国の通商政策に留意する必要があるものの緩やかに回復している。利便性がやや劣る地域で需要は横ばいである。				
	- 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〕	既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。中心部に比較的近いものの利便性がやや劣り、地価は概ね横ばいである。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7KD H - 217	飯塚市		更地	()	長方形	北西5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
b	飯塚7C - 517	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	西2.7 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
c	飯塚7CD H - 208	飯塚市		建付地	()	長方形	南東5.7 m市道 南西2 m 角地		(都) 準工 (70,200)	
d	飯塚7C - 518	飯塚市		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 39,510	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,510	$\frac{100}{[103.8]}$	38,064	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	38,100
b	() 27,707	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,901	$\frac{100}{[78.7]}$	35,452		35,500
c	() 29,146	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	28,973	$\frac{100}{[78.6]}$	36,861		36,900
d	() 33,635	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	35,618	$\frac{100}{[93.1]}$	38,258		38,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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	交通・接近 -3.0	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			
b	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -3.0	環境 -11.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -19.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,388,691	1,576,700	5,811,991	5,325,250	486,741	(0.9785) 476,276	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	13,607,886 円 (29,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		230.00		L S 2 F		460.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 2 住居	60 %	200 %	200 %	469 ㎡	20.0 m× 26.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 住戸が平均 5 7 ㎡程度の 2 L D K の共同住宅 (8 戸) を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	230.00	100.0	230.00	1,320	303,600	1.0	303,600	1.0	303,600
2 ~ 2	住宅	230.00	100.0	230.00	1,330	305,900	1.0	305,900	1.0	305,900
~										
~										
~										
計		460.00	100.0	460.00		609,500		609,500		609,500
年額支払賃料				609,500 円 × 12ヶ月 = 7,314,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 × 8 台 × 12ヶ月 + = 384,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				7,314,000 円 × 6.0 % + 384,000 円 × 6.0 % = 461,880 円						
以上計 + a+ - -				7,236,120 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				609,500 円 × 94.0 % × 1.00 % = 5,729 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 609,500 円 × 94.0 % × 0.2563 = 146,842 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				7,388,691 円 (15,754 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,330 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	358,000 円	89,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	384,900 円	7,698,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 28,300 円	査定額	
	建物 626,500 円	89,500,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	89,500 円	89,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	89,500 円	89,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,576,700 円 (3,362 円 / m ²) (経費率 21.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9785
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	89,500,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 460.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0595	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0445 × 40 % + 0.0608 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,325,250 円 (11,354 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	7,388,691 円		
総費用	1,576,700 円		
純収益 -	5,811,991 円		
建物等に帰属する純収益	5,325,250 円		
土地に帰属する純収益 -	486,741 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	476,276 円 (1,016 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	13,607,886 円 (29,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

飯塚(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市片島3丁目406番22	2902000163165-0000
2	飯塚市片島3丁目406番49	2902000163189-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
飯塚(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二

鑑定評価額	6,310,000 円	1 ㎡当たりの価格	29,500 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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市菰田東 1 丁目 1 5 9 番 5 「菰田東 1 - 3 - 3 7」				地積 (㎡)	214 ()	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)	
	台形 2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成の住宅地域		南西6 m 市道	水道、 下水	飯塚650 m		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 10 m、			規模		200 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 6 m市道		交通	飯塚駅南東方650 m		法令 対象基準地と同じ
			事項		路		施設			規制
地域要因の将来予測		当該地域は、中小規模一般住宅が多い既成住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。ゆめタウン飯塚に比較的近い住宅地で需要は高く、地価水準は上昇幅がやや縮小しているが上昇傾向が続くものと予測する。								
(3)最有効使用の判定		低層住宅地					(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	基準価格 29,700 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 25,800 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、飯塚市内の中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する 3 0 ~ 4 0 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家を中心である。飯塚駅に近い住宅地で土地の需要は高い。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 6 5 0 万円程度、新築戸建物件で 3 0 0 0 万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域はアパート等が見受けられるものの戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -7.0 要 環境 +5.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	飯塚(県) - 3									
	前年指定基準地の価格 28,100 円 / ㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [97.7]	[100.0] 100	29,100			
(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 27,500 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は、物価の上昇や米国の通商政策に留意する必要があるものの緩やかに回復している。最寄駅に近い地域で需要は高い。				
	- 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〕	最寄駅及びゆめタウン飯塚まで比較的近い立地から、土地の需要は高く、地価の上昇幅はやや縮小しているが上昇が続いている。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +7.3 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 1104	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	東4m市道		(都)1住居 (60,160)	
b	飯塚7C - 901	飯塚市		建付地	()	不整形	北7.7m市道 東4.3m 南3.6m 三方路		(都)1住居 (70,200)	
c	飯塚7C - 1111	飯塚市		建付地	()	不整形	南東8m市道 二方路		(都)1住居 (70,200)	
d	飯塚7K - 213	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	西6.5m市道		(都)1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 27,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,854	$\frac{100}{[97.0]}$	29,746	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	29,700
b	() 27,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	29,601	$\frac{100}{[100.9]}$	29,337		29,300
c	() 21,724	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	26,350	$\frac{100}{[90.7]}$	29,052		29,100
d	() 25,001	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,376	$\frac{100}{[82.5]}$	30,759		30,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 -13.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,700 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				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,193,899	682,200	2,511,699	2,314,550	197,149	(0.9785) 192,910	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	5,511,714 円 (25,800 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		100.00		L S 2 F		200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	200 %	214 ㎡	23.0 m× 11.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 住戸が平均 5 0 ㎡程度の 2 L D K の共同住宅 (4 戸) を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	100.00	100.0	100.00	1,380	138,000	1.0	138,000	1.0	138,000
2 ~ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,390	139,000	1.0	139,000	1.0	139,000
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		277,000		277,000		277,000
年額支払賃料				277,000 円 × 12ヶ月 = 3,324,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,324,000 円 × 6.0 % + 円 × 6.0 % = 199,440 円						
以上計 + a+ - -				3,124,560 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				277,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 2,604 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 277,000 円 × 94.0 % × 0.2563 = 66,735 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,193,899 円 (14,925 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,421 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,390 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	155,600 円	38,900,000 ×	0.4 %
維持管理費	166,200 円	3,324,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 10,300 円	査定額	
	建物 272,300 円	38,900,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	38,900 円	38,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,900 円	38,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	682,200 円 (3,188 円 / m ²) (経費率 21.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9785
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	38,900,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0595	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0445 × 40 % + 0.0608 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,314,550 円 (10,816 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,193,899 円	
総費用		682,200 円	
純収益 -		2,511,699 円	
建物等に帰属する純収益		2,314,550 円	
土地に帰属する純収益 -		197,149 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		192,910 円 (901 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	5,511,714 円 (	25,800 円 / m ²)	

4 不動産 I D

飯塚(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市菰田東1丁目159番5	2902000192804-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
飯塚(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	5,250,000 円	1 ㎡当たりの価格	28,400 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) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市伊岐須字大坪 8 4 2 番 3 6				地積 (㎡)	185 ()	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 中専 (60,200)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域		北6 m 市道	水道、下水	新飯塚3.5 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 200 m、北 100 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 12 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	昭和 5 6 年ごろに開発された住宅団地		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	新飯塚駅 北西方3.5 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	開発後約 4 0 年経過した約 3 0 区画の住宅団地。幅員 6 m の道路が多く、外壁塗替により適切に管理されている住宅や建替えも見られる。地勢は平坦。団地の品等は良い。地価はやや上昇傾向。									
(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	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 28,400 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		同一需給圏は郊外の住宅地域。需要の中心は、地場サラリーマン等の一次取得者。車利用が中心のエリアで、駅距離はあまり意識されず、当地域のように小中学校に近接するエリアが選好されやすい。住宅分譲価格のうち、建物価格構成比率が高いため、建築費が上昇すれば分譲価格も上がりやすい。新築住宅価格は分譲業者によってかなり差があるが、3 0 0 0 万円前後まで上昇している。宅地分譲は 7 0 0 ~ 8 0 0 万円。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は基準地と駅距離が同程度で、かつ取引時点も新しい事例を重視して試算した。小中学校に近接する当地域への需要はこれまで堅調であったが、分譲価格が上昇しており需要が冷え込むリスクもある。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 28,100 円 / ㎡			価格変動形成要因	一般的な要因	J R 飯塚駅の建て替えが決定し、2 0 2 6 年度末完成予定。					
	- 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	新飯塚駅の R 5 年の 1 日当り乗車人員は 4 2 3 0 人で前年比 + 9 . 5 %。伊岐須小学校区の人口は R 4 → R 7 の 3 年間で▲ 3 . 2 %。					
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 511	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北5m市道 西4m 準角地		(都)1中専 (70,200)	
b	飯塚7CDH - 206	飯塚市		建付地	()	台形	北西5.5m市道		(都)1中専 (60,200)	
c	飯塚7CDH - 209	飯塚市		建付地	()	長方形	南東6m市道		(都)1住居 (60,200)	
d	飯塚7K - 216	飯塚市		建付地	()	台形	北西8m市道 南6m 角地		(都)1低専 (50,60)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 25,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	25,969	$\frac{100}{[92.2]}$	28,166	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	28,200
b	() 28,471	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,556	$\frac{100}{[95.1]}$	30,027		30,000
c	() 27,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,754	$\frac{100}{[98.0]}$	28,320		28,300
d	() 27,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,143	$\frac{100}{[98.0]}$	27,697		27,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.09	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,400 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					既成市街地のため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が連たんする住宅地域で、投資採算性に着目して取引されないので、収益還元法を非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市伊岐須字大坪 8 4 2 番 3 6	2902000150264-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市鯉田字市ノ間2525番130					地積 (㎡)		243 ()		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) 2低専 (50,80)				
	ほぼ整形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		南東6 m 市道		水道、 ガス	浦田620 m			(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 150 m、南 150 m、北 20 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 16 m、規模		240 ㎡程度、形状		ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項	特になし。		街路	基準方位北 6 m	交通施設	浦田駅 南東方620 m		法令規制	対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられない。周辺では住宅需要が高まっており、地価は若干の上昇傾向にて推移するものと予測する。												
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位				+3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 33,700 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、飯塚市中心部への接近性が比較的良好な中規模一般住宅が建ち並び住宅地域である。需要者の中心は、飯塚市内等に通勤する給与所得者である。同市の人口は減少傾向であるものの筑豊地域の拠点都市であるため、利便性が良好な地域の需要は底堅く、地価は横ばいから若干の上昇で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円から1,000万円程度、新築住宅で2,500万円から3,000万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は既成の戸建住宅地域であり、アパート等の収益物件はほとんどなく、収益建物の想定は現実性を欠き、収益還元法は適用していない。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、市内の戸建住宅用地の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	-1.0 0.0 +11.0 +3.0 0.0		
	飯塚(県)		-	1											
	前年指定基準地の価格 37,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [113.2]	[103.0] 100	33,700								
(10) 対年 象標 の基 準検 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 33,400 円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	飯塚市は人口が減少し高齢化が進展しているものの、筑豊地域の拠点都市であり、市中心部に大型商業施設が開業した。									
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					(地域 要因)	既成の住宅地域であり、地域要因について特段の変動は見受けられないものの、市中心部へのアクセスが良好で住宅需要は堅調である。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡														
変動率		年間 +0.9 %	半年間 %												

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7K - 19	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	北6m市道 西6m 角地		(都)2低専 (60,80)	
b	飯塚7C - 1119	飯塚市		更地	()	ほぼ正方形	南東7.6m市道		(都)1低専 (40,60)	
c	飯塚7C - 1305	飯塚市		更地	()	ほぼ正方形	北西6m市道		(都)1中専 (60,200)	
d	飯塚7C - 517	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	西2.7m市道		(都)1住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 32,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,509	$\frac{100}{[101.0]}$	31,197	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	32,100
b	() 31,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	30,496	$\frac{100}{[90.1]}$	33,847		34,900
c	() 34,656	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,899	$\frac{100}{[107.2]}$	32,555		33,500
d	() 27,707	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,901	$\frac{100}{[83.7]}$	33,335		34,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 +3.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号	-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		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/㎡)					
	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	自己使用目的の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市鯉田字市ノ間 2 5 2 5 番 1 3 0	2902000228481-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
飯塚(県) - 5	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子

鑑定評価額	8,880,000 円	1 ㎡当たりの価格	40,200 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 15 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	32,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市柏の森字丁ノ坪 6 3 4 番 3 5					地積 (㎡)	221 ()	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 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑 静な住宅地域		北西5 m 市道	水道、 ガス、 下水	新飯塚700 m		(その他)						
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 14 m、		規模 220 ㎡程度、		形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	交通及び生活利便性が良好な 地域		街 5 m市道 路		交通 施設	新飯塚駅 南東方700 m		法令 規制	対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とした既成住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。駅から徒歩圏内で、市内の住宅地では高価格帯となり上限値に達した感があることから、地価はほぼ横ばいで推移するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定		低層住宅地					(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 40,300 円 / ㎡												
		収益還元法	収益価格 28,900 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、J R 新飯塚駅及び飯塚駅を取り巻く中小規模の戸建住宅地域である。主な需要者はエンドユーザーが中心であるが、不動産業者の需要も見込まれる。市内の戸建住宅市場ではミニ開発等宅地分譲に一服感がみられ、中古住宅の取引も落ち着いてきている。取引価格の水準は土地 2 0 0 ~ 2 5 0 ㎡程度で 1 0 0 0 万円前後が中心、新築住宅は 3 0 0 0 万円台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、近隣地域周辺の価格牽連性の高い事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。なお、対象基準地が存する地域は居住の快適性が重視される住宅地域であるので、比準価格を中心に収益価格を参考とし、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0	
	飯塚(県) - 1	標準 化							交通	0.0	域	交通	-3.0		
		前年指定基準地の価格 37,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	[100.0] 100	40,100		補 正	環境	0.0	要 環境	-5.0		
						行政		0.0	因	行政	0.0	その他	0.0		
(10) 対年 ら 象標 の 基準 検準 価付 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 40,200 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。									
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					〈地域 要因〉	駅から徒歩圏内で良好な居住環境にあり、住宅地としての価格水準がほぼ上限に達した感があり、地価はほぼ安定し横ばい傾向にある。								
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	0.0 %					半年間	%						

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	飯塚 6 C - 601	飯塚市				更地	()	ほぼ正方形	南西4 m道路		(都) 1 中専 (60,160)			
b	飯塚 6 C - 603	飯塚市				建付地	()	長方形	東6 m市道 北6 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)			
c	飯塚 7 C - 210	飯塚市				更地	()	長方形	南東3.5 m市道 北東4 m 南西2 m 三方路		(都) 1 住居 (70,160)			
d	飯塚 7 C - 1118	飯塚市				更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道		(都) 1 住居 (60,200)			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 39,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	40,289	$\frac{100}{[96.0]}$	41,968	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	$\frac{[100.0]}{100}$	42,000			
b	() 52,037	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	50,486	$\frac{100}{[130.1]}$	38,806			38,800			
c	() 43,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	42,024	$\frac{100}{[103.6]}$	40,564			40,600			
d	() 39,427	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,097	$\frac{100}{[100.7]}$	39,818			39,800			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$							
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 画地	-2.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+2.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	+37.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+9.0
d	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+5.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由											〔比準価格： 40,300 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					既成市街地で土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,077,881	754,276	3,323,605	3,094,470	229,135	(0.9759) 223,613	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	6,388,943 円 (28,900 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		130.00		W 2 F		260.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	200 %	221 ㎡	16.5 m × 13.4 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		各階 2 戸 (2 L D K、5 0 ㎡) 全 4 戸の賃貸アパートを想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段想定のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	130.00	100.0	130.00	1,270	165,100	1.0	165,100		
							1.0	165,100		
2 ~ 2	居宅	130.00	100.0	130.00	1,300	169,000	1.0	169,000		
							1.0	169,000		
~										
~										
~										
計		260.00	100.0	260.00		334,100		334,100		
年額支払賃料				334,100 円 × 12ヶ月 = 4,009,200 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,009,200 円 × 6.0 % + 240,000 円 × 6.0 % = 254,952 円						
以上計 + a+ - -				3,994,248 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				334,100 円 × 94.0 % × 1.00 % = 3,141 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 334,100 円 × 94.0 % × 0.2563 = 80,492 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,077,881 円 (18,452 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	1,366 (1,366)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,394	対象基準階の 月額実質賃料 1,271 円/㎡
b	-	1,094 (1,048)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,187	月額支払賃料 (1,270 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	188,400 円	47,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	127,476 円	4,249,200 ×	3.0 %
公租公課	土地 14,500 円	査定額	
	建物 329,700 円	47,100,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	47,100 円	47,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,100 円	47,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	754,276 円 (3,413 円 / m ²) (経費率 18.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9759
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	47,100,000 円	設計監理料率 176,000 円 / m ² × 260.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0657	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0501 × 40 % + 0.0706 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,094,470 円 (14,002 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,077,881 円	
総費用		754,276 円	
純収益 -		3,323,605 円	
建物等に帰属する純収益		3,094,470 円	
土地に帰属する純収益 -		229,135 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		223,613 円 (1,012 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.5 %		
	6,388,943 円 (28,900 円 / m ²)		

4 不動産 I D

飯塚(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市柏の森字丁ノ坪 6 3 4 番 3 5	2902000171048-0000
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		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,800 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価格 変動 状況 要因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	飯塚市においては人口減少及び高齢化が進んでいるが、利便性の高い 地域と居住環境が劣る郊外の地域で地価の動きに格差が見られる。 近隣地域は、区画整然とした住宅地域であるが、市中心部からはやや 距離を有し、住宅需要の堅調さに陰りが見られる。 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	+1.4 %	半年間			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7K - 517	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	南西5.2m市道		(都)1低専 (40,60)	
b	飯塚7C - 517	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	西2.7m市道		(都)1住居 (60,160)	
c	飯塚7C - 520	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.1m市道 東4.7m 南8m 三方路		(都)2低専 (70,100) 地区計画等	
d	飯塚7K - 216	飯塚市		建付地	()	台形	北西8m市道 南6m 角地		(都)1低専 (50,60)	
e	飯塚7CD H - 208	飯塚市		建付地	()	長方形	南東5.7m市道 南西2m 角地		(都)準工 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 28,442	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,812	$\frac{100}{[99.9]}$	28,841	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	30,000
b	() 27,707	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,901	$\frac{100}{[97.9]}$	28,499		29,600
c	() 29,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,692	$\frac{100}{[99.8]}$	28,749		29,900
d	() 27,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,143	$\frac{100}{[98.8]}$	27,473		28,600
e	() 29,146	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	28,973	$\frac{100}{[107.2]}$	27,027	$\frac{[104.0]}{100}$	28,100
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 +0.11	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 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0		
			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 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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	街路 +5.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.10	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 0.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を前提とした戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市幸袋字昆砂門5 3 7 番 3 0	2902000182251-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市八木山字本村 1 0 7 6 番				地積 (㎡)	608 ()	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		準都計 (70,200)					
	長方形 1:1.5	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅、農地等がみられる住宅地域		北西3.5 m 市道、 北東側道	-	城戸南蔵院前5.7 km		(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 90 m、南 200 m、北 40 m				標準的使用	農家住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模		600 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	八木山地区の農村集落		街路	3.5 m市道	交通施設	城戸南蔵院前駅北東方 5.7 km		法令 対象基準地と同じ 規制				
	地域要因の将来予測	旧来からの農家住宅地域で、圏外からの転入者はほとんどなく、人口減少に伴い高齢化及び過疎化が更に加速するものと予測される。農村集落の住宅需要は極めて低く、地価は依然として下落傾向にあるものと予測する。												
(3)最も有効使用の判定	農家住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	準角地		+1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 4,650 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡											
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市全域のうち特に郊外に点在する農家集落地域を圏域とする。主な需要者は、地縁的選好性を有する地元居住者及びその血縁関係者で、圏外からの転入者は殆ど皆無に近い。当該圏域内においては、もともと農家住宅地域では高齢化及び過疎化傾向が進行しており、需要が極めて弱く不動産市場の動きもほとんどないことから中心となる価格帯を見出すことは困難である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	広範囲から取引事例を採用したが、いずれも価格牽連性を有し、比準価格の信頼性は高い。なお、近隣地域はアパート等収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は適用しなかった。よって、市場における需要減退を反映している比準価格を中心に、価格牽連性のある基準地等との価格バランスも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 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 4,800 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					(地域 要因)	山間部の農家集落では過疎化により住宅需要はほぼ皆無であることから、地価は依然として下落傾向にある。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡													
変動率		年間 -3.1 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	飯塚7C - 219	飯塚市				底地	()	ほぼ正方形	北西4 m市道 南西3.5 m 南東2.5 m 三方路		(都) (80,200)
b	飯塚7CDH - 203	飯塚市				更地	()	長方形	北西6.5 m市道		(都) (70,200)
c	飯塚7CDH - 205	飯塚市				建付地	()	台形	南3.4 m市道		(都) (70,200)
d	飯塚7K - 523	飯塚市				建付地	()	不整形	北5 m市道		(都) (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 5,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	5,050	$\frac{100}{[114.7]}$	4,403	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	4,450	
b	() 7,929	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,858	$\frac{100}{[165.3]}$	4,754		4,800	
c	() 5,462	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,462	$\frac{100}{[121.0]}$	4,514		4,560	
d	() 5,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	6,048	$\frac{100}{[127.8]}$	4,732		4,780	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +3.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0			
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 +3.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +47.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +13.0			
d	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +17.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,650 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既存の農家集落で宅地開発等もなく、土地の再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は市街地から遠い農家住宅地域で、賃貸アパート等収益物件はなく賃貸市場が成立していないため。					

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県) - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市八木山字本村 1 0 7 6 番	2902000246448-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
飯塚(県) - 8	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子
鑑定評価額	9,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	28,200 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 15 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市下三緒字八本松 3 5 番 7 1 5				地積 (m ²)	337 ()	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 低専 (40,60)							
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域		東5.2 m 市道	水道、下水	新飯塚2.5 km		(その他)							
(2) 近隣地域	範囲		東 120 m、西 30 m、南 120 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 21 m、規模		330 m ² 程度、形状 長方形											
	地域的特性		特記事項		区画整然とした既成住宅団地		街路		基準方位 北 5 . 2 m市道		交通施設	新飯塚駅 南東方2.5 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		古い住宅団地で、今後も現状を維持するものと予測する。近隣周辺の比較的新しい住宅団地と比べて割安感があることから、今後も緩やかな地価上昇を示すものと予測する。													
(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		方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		28,200 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、概ね J R 筑豊本線より以東の戸建住宅地域を圏域とする。主な需要者はサラリーマン層のエンドユーザーで、圏外からの転入者も多少見受けられる。古い住宅団地であるが、隣接する大型住宅団地と比べて割安感があることから需要は堅調であり、比較的に安定して取引の動きもみられる。取引価格の水準は 3 0 0 m ² 前後の土地で 1 0 0 0 万円前後が中心となっており、新築住宅は 3 0 0 0 万円台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		採用した取引事例は近隣地域周辺の事例が比較的多く、市況を反映した比準価格は精度が高い。なお、近隣地域はアパート等収益物件はほとんどなく、自己使用目的の取引が支配的で、収益性より居住環境が重視されるため、収益価格は適用しなかった。よって、近時の不動産需給動向を反映した比準価格を中心とし、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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				
	標準地番号															
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+1.0		
	飯塚(県)		- 3								0.0	-1.0				
	前年指定基準地の価格		[101.1]	100	100	[102.0]	28,100			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
	28,100 円 / m ²		100	[100.0]	[103.0]	100				0.0	0.0	0.0	0.0			
(10) 対年象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動形成要因の	〈 一般的要因 〉	飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。										
	■ 継続 ☐ 新規														〈 地 域 要 因 〉	
	前年標準価格 27,400 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	-	円 / m ²	〈 個 別 的 要 因 〉	既成住宅団地であるが、隣接する比較的新しい大型住宅団地に比べて割安感あることから、地価は緩やかな上昇傾向にある。									
公示価格																
変動率														年間 +2.9 %	半年間 %	

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 1119	飯塚市		更地	()	ほぼ正方形	南東7.6 m市道		(都) 1 低専 (40,60)	
b	飯塚7C - 1118	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
c	飯塚7C - 10	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.1 m市道 北東4.5 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)	
d	飯塚7K - 19	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	北6 m市道 西6 m 角地		(都) 2 低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 31,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	30,496	$\frac{100}{[107.1]}$	28,474	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	29,000
b	() 39,427	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,097	$\frac{100}{[140.0]}$	28,641		29,200
c	() 19,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	19,197	$\frac{100}{[72.8]}$	26,370		26,900
d	() 32,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,509	$\frac{100}{[116.7]}$	27,000		27,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 +0.24	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +4.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +32.0		
c	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +9.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地で土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己使用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地で、賃貸アパート等収益物件はなく賃貸市場が成立していないため。						

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市下三緒字八本松 3 5 番 7 1 5	2902000192225-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
飯塚(県) - 9	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	3,090,000 円	1 ㎡当たりの価格	11,000 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 7 日	(6) 路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
				倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市長尾字谷 1 0 5 0 番 1				地積 (㎡)	281 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅を主体とした住宅地域		南西7 m 県道	水道	上穂波950 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 24 m、		規模 330 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	7 m 県道		交通施設	上穂波駅 北東方950 m 法令 規制 対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		旧筑穂町中心部付近、旧長崎街道沿いに中規模の戸建住宅が多い既存住宅地域である。当地域の土地需要を喚起する特段の要因は認められず、今後も概ね現状のまま静態的に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 11,000 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、飯塚市郊外の戸建住宅地域一帯であり、特に旧筑穂町に存する不動産との代替競争関係が強い。主たる需要者は、同一需給圏に地縁を有する者にほぼ限定され、同一需給圏外からの転入は少ない。人口減少、高齢化の進行等により需給は弱含みであるが、地価水準が低廉であることから、地価下落には歯止めがかりつつあるものと思われる。取引件数が少なく、また事情や画地規模も様々であるため、市場の中心的な価格帯を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、自用の戸建住宅を主とする郊外の住宅地域であり、収益獲得を目的とした土地取得需要が乏しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 11,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一 般 的 要 因)	当市の人口は微減傾向、高齢化率は県平均より高い。新規分譲地の需要は堅調。既存住宅地は利便性により需要の二極化が見られる。				
	- 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)	中規模戸建住宅を主とする郊外の既成住宅地域であり、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。				
	公示価格 円 / ㎡				(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 204	飯塚市		建付地	()	長方形	東5 m市道		(都) (60,200)	
b	飯塚7C - 512	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北7.8 m市道		(都) 1 中専 (50,100)	
c	飯塚7C - 211	飯塚市		建付地	()	長方形	北東3.5 m市道 北西3 m 角地		(都) (70,200)	
d	飯塚7C - 1106	飯塚市		建付地	()	不整形	南東15 m国道 北4 m 準角地		(都) (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 10,550	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,677	$\frac{100}{[98.0]}$	10,895	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	10,900
b	() 9,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	12,426	$\frac{100}{[104.0]}$	11,948		11,900
c	() 7,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	9,719	$\frac{100}{[90.2]}$	10,775		10,800
d	() 8,012	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	8,640	$\frac{100}{[83.2]}$	10,385		10,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.12	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	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 -5.0	画地 -19.2	行政 0.0
d	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	画地 -8.2	行政 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,000 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					既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	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/㎡)					
	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		対象基準地の存する近隣地域は、自用の戸建住宅を主とする郊外の住宅地域であり、アパート等の収益物件は見られず、賃貸市場が未成熟であるため。					

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市長尾字谷 1 0 5 0 番 1	2902000352974-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
飯塚(県) - 10	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二

鑑定評価額	2,660,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,800 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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市長尾字過ノ元 2 2 番 9 6				地積 (㎡)	193 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		東5 m 市道	水道	桂川920 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、			形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	桂川駅南西方920 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		当該地域は、小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。飯塚市郊外の住宅地であるが需要はやや回復傾向で、地価水準は若干上昇傾向が続くものと予測する。							
(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	方位 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 13,800 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は、飯塚市南部を中心とした市内の住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。飯塚市内中心部から距離を有し、生活利便性が劣る住宅地ではあるが、土地の需要は一部で回復しており価格は若干上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで270万円程度、新築戸建物件で2800～3000万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、区画整然とした持家主体の戸建住宅地域であり、アパート等は見受けられないため、賃貸市場が成熟しておらず収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 13,600 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	景気は、物価の上昇や米国の通商政策に留意する必要があるものの緩やかに回復している。郊外の住宅地需要はやや回復している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域要因〕	既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。市内中心部へ距離を有するが、地価は若干上昇している。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	飯塚7C - 13	飯塚市				更地	()	ほぼ台形	北西4.7 m市道		(都) (60,200)
b	飯塚7C - 1110	飯塚市				建付地	()	ほぼ正方形	東7 m市道		(都) 1 中専 (60,200)
c	飯塚7K - 1115	飯塚市				更地	()	ほぼ整形	北西6.5 m市道		(都) (70,200)
d	飯塚7C - 205	飯塚市				更地	()	ほぼ整形	東3 m私道		(都) (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 14,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,680	$\frac{100}{[107.8]}$	13,618	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	13,900	
b	() 16,732	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,732	$\frac{100}{[121.2]}$	13,805		14,100	
c	() 13,696	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,696	$\frac{100}{[103.0]}$	13,297		13,600	
d	() 11,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,367	$\frac{100}{[101.7]}$	13,144		13,400	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
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 -2.0	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				
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 +20.0			
			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 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.12	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 +7.0			
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己所有を前提とした小規模一般住宅が多い住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、収益還元法は非適用と判断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県) - 10 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市長尾字過ノ元2番96	2902000351268-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
飯塚(県) - 11	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲
鑑定評価額	1,550,000 円		1 m ² 当たりの価格	7,300 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 3 日	(6)路線価	[年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市内野字下町 3 3 3 6 番				地積 (㎡)	212 ()	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	準都計 (70,200)		
	台形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅のほか、 公共施設等が混在する住宅 地域	北西 4.5 m 市道	水道、 下水	筑前内野 250 m	(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特になし。		街路 4 . 5 m市道	交通 施設	筑前内野駅 南東方 250 m	法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域。旧長崎街道の内野宿として栄えた歴史を有するものの、飯塚中心部から距離が有り、過疎化や高齢化が進展し、土地価格は弱含みにて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			7,300 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、飯塚市郊外の戸建住宅を中心とした集落的住宅地の圏域。需要者の中心は、旧筑穂町内の居住者や地縁的選考性を有する者が中心である。飯塚市の中心部まで 1 0 k m 以上の距離があるため生活利便性が相対的に劣り、人口減や高齢化等を背景に不動産取引は極めて少ない。また、個々の取引は画地規模、取引動機等も含めてまちまちであるが、土地価格は 1 5 0 万円 ~ 3 0 0 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	一般住宅を主体とした自己使用目的の取引が支配的な地域でアパート等の賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。取引事例比較法については、飯塚市の郊外地域に所在する住宅地の取引事例を収集して試算価格を査定しており、説得力を有する。したがって、本件においては比準価格を標準とし、地域の不動産需給動向を踏まえて、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,400 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかに回復しつつあるが、交通利便性が劣る郊外部は高齢化が進展し、不動産に対する需要は先細りとなっている。			
					〔地域 要因〕	内野地区は、飯塚市中心部から 1 0 k m 以上距離が有り、同市において特に高齢化率が高い地域である。			
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。			
変動率		年間	-1.4 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 1106	飯塚市		建付地	()	不整形	南東15 m国道 北4 m 準角地		(都) (80,200)	
b	飯塚7CDH - 203	飯塚市		更地	()	長方形	北西6.5 m市道		(都) (70,200)	
c	飯塚7CDH - 204	飯塚市		建付地	()	長方形	北西15 m市道		(都) (70,200)	
d	飯塚7CDH - 205	飯塚市		建付地	()	台形	南3.4 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,012	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	8,640	$\frac{100}{[118.5]}$	7,291	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,290
b	() 7,929	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,858	$\frac{100}{[107.0]}$	7,344		7,340
c	() 6,942	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	8,167	$\frac{100}{[112.2]}$	7,279		7,280
d	() 5,462	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,462	$\frac{100}{[95.9]}$	5,696		5,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +12.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +14.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,300 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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅を主体とする住宅地域であり、賃貸目的の戸建住宅は皆無であり、賃貸市場を想定することは現実的ではなく、収益還元法の適用が困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県) - 11 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市内野字下町 3 3 3 6 番	2902000330750-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
飯塚(県) - 12	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二

鑑定評価額	2,640,000 円	1 ㎡当たりの価格	5,400 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 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市山口字前田 3 3 0 番 3 外				地積 (㎡)	489 ()	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		準都計 (70,200)		
	台形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模の農家住宅が多い県道に近い住宅地域		北西 4.5 m 市道	水道	上穂波 2.7 km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 23 m、奥行 約 27 m、		規模 500 ㎡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 市道		交通施設	上穂波駅南西方 2.7 km 法令 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		当該地域は、中規模の農家住宅が多い住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。飯塚市郊外の農家住宅の需要は低迷が続いており、地価水準は下落傾向が続くものと予測する。								
(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 5,400 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	同一需給圏は、飯塚市郊外の農家住宅を中心とした住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。地縁的選好性を有しない外部からの土地取得はほとんど見られず、土地の需要は低迷しており地価も下落傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 2 6 0 万円程度、新築戸建物件で 2 8 0 0 ~ 3 0 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、農家住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等は見受けられないため、賃貸市場が成熟しておらず収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 標準 環境 補正 画地 行政 其他	地 域 要 因 行政 其他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 標準 環境 補正 画地 行政 其他	地 域 要 因 行政 其他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 5,500 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	景気は、物価の上昇や米国の通商政策に留意する必要があるものの緩やかに回復している。郊外の農家住宅地の需要は低迷が続いている。					
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					〈地域要因〉	旧来からの農家住宅地域で地域内には特段の変動要因は見られない。新たな住宅地の需要はほとんど見られず、地価も下落傾向である。				
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 -1.8 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7K - 523	飯塚市		建付地	()	不整形	北5 m市道		(都) (60,200)	
b	飯塚7CDH - 205	飯塚市		建付地	()	台形	南3.4 m市道		(都) (70,200)	
c	飯塚7CDH - 201	飯塚市		建付地	()	不整形	南東30 m国道 北4 m 角地		準都計 (80,200)	
d	筑紫野7K - 1008	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	東7 m市道 北5.3 m 角地		都計外 土砂災害警戒区域	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 5,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	6,048	$\frac{100}{[111.0]}$	5,449	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	5,450
b	() 5,462	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,462	$\frac{100}{[101.9]}$	5,360		5,360
c	() 7,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	7,657	$\frac{100}{[134.5]}$	5,693		5,690
d	() 5,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	6,181	$\frac{100}{[117.3]}$	5,269		5,270
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.37	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +11.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +22.0		
d	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,400 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				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己所有を前提とした中規模の農家住宅が多い住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、収益還元法は非適用と判断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県) - 12 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市山口字前田 3 3 0 番 3	2902000363075-0000
2	飯塚市山口字前田 3 3 2 番 2	2902000363078-0000
3	飯塚市山口字前田 3 3 3 番 1	2902000363079-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
飯塚(県) - 13	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二

鑑定評価額	6,650,000 円	1 ㎡当たりの価格	31,500 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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	25,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市堀池字神田 2 8 3 番 3				地積 (㎡)	211 ()	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)					
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既成の住宅地域		南東5 m 市道	水道	飯塚800 m		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 80 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項		特記すべき事項はない。		街路	5 m市道		交通施設	飯塚駅西方800 m		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		当該地域は、中規模一般住宅が多い既成住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。ゆめタウン飯塚に比較的近く住宅地の需要は高い。地価水準は上昇幅が縮小しているものの上昇が続くものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地						(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 31,700 円 / ㎡										
		収益還元法		収益価格 26,000 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、飯塚市中央部を中心とした市内の住宅地域が主と判断した。主な需要者は、飯塚市内に勤務する 3 0 ~ 4 0 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家を中心である。飯塚市内中心部に比較的近く、ゆめタウン飯塚の開業で利便性も高まっている地域で、土地の需要は高い。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 6 5 0 万円程度、新築戸建物件で 3 0 0 0 万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域はアパート等が見られるものの戸建住宅の建ち並びが中心で収益性よりも居住の快適性が選好されるため収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	+1.0		
	飯塚(県) - 3								0.0	0.0	0.0	0.0	-5.0	
	前年指定基準地の価格 28,100 円 / ㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	[100.0] 100	31,200		0.0	0.0	0.0	0.0	-5.0	
(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 30,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は、物価の上昇や米国の通商政策に留意する必要があるものの緩やかに回復している。利便性が高い土地の需要は底堅い。							
	- 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〕	ゆめタウン飯塚による利便性向上で、飯塚駅西側の住宅地の需要は堅調で、地価の上昇幅は縮小しているが上昇傾向が続いている。							
	公示価格 円 / ㎡					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+5.0 %	半年間		%								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚 7 K - 1121	飯塚市		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	西 4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
b	飯塚 7 C - 1303	飯塚市		更地	()	ほぼ長 方形	西 6 m市道 南 9.7 m 角地		(都) (70,200)	
c	飯塚 7 C - 1304	飯塚市		更地	()	長方形	西 6 m市道		(都) (60,200)	
d	飯塚 7 C - 903	飯塚市		貸家 建付地	()	ほぼ整 形	南 6.2 m市道 西 5.6 m 準角地		(都) 2 住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 39,825	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,334	$\frac{100}{[129.1]}$	32,792	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	32,800
b	() 28,252	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,446	$\frac{100}{[92.1]}$	30,886		30,900
c	() 36,170	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	35,812	$\frac{100}{[116.4]}$	30,766		30,800
d	() 43,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,458	$\frac{100}{[134.2]}$	32,383		32,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +40.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.38	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 -5.0		
			画地 +2.0	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 -4.0	環境 +20.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +37.0		
			画地 +2.0	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： 31,700 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					既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,435,659	484,800	1,950,859	1,754,190	196,669	(0.9759) 191,929	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	5,483,686 円 (26,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		70.00		W 2 F		140.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	200 %	211 ㎡	12.7 m× 18.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 住戸が平均 3 5 ㎡程度の 1 L D K の共同住宅 (4 戸) を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,420	99,400	1.0	99,400	1.0	99,400
							1.0	99,400	1.0	99,400
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,430	100,100	1.0	100,100	1.0	100,100
							1.0	100,100	1.0	100,100
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		199,500		199,500		199,500
年額支払賃料				199,500 円 × 12ヶ月 = 2,394,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 144,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,394,000 円 × 6.0 % + 144,000 円 × 6.0 % = 152,280 円						
以上計 + a+ - -				2,385,720 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				199,500 円 × 94.0 % × 1.00 % = 1,875 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 199,500 円 × 94.0 % × 0.2563 = 48,064 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,435,659 円 (11,543 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,462 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,430 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	106,800 円	26,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	126,900 円	2,538,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 10,800 円	査定額	
	建物 186,900 円	26,700,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	26,700 円	26,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	484,800 円 (2,298 円 / m ²) (経費率 19.9 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9759
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	26,700,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0657	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0501 × 40 % + 0.0706 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,754,190 円 (8,314 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,435,659 円	
総費用		484,800 円	
純収益 -		1,950,859 円	
建物等に帰属する純収益		1,754,190 円	
土地に帰属する純収益 -		196,669 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		191,929 円 (910 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	5,483,686 円 (26,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

飯塚(県) - 13 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市堀池字神田 2 8 3 番 3	2902000084172-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
飯塚(県) - 14	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴

鑑定評価額	4,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	27,700 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 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市弁分字古ノ首 2 5 8 番 7 8					地積 (㎡)	166 ()	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 低専 (50,80)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした高台の住宅地域		南西4.7 m 市道		水道	飯塚3.7 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 4 . 7 m 市道		交通施設	飯塚 南西方3.7 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	旧来からの住宅地であるが、路線商業地や市内中心部に近く生活利便性が高い地域である。その利便性を背景に新規供給や、既存住宅地の取引も安定的に行われているため、今後も地価は上昇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	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 27,700 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		同一需給圏は飯塚市西部、国道 2 0 0 号背後の住宅地。需要者の中心は地縁性を有する個人の一次取得者である。古くに開発された住宅団地であるが、市中心部や、路線商業地への接近性に恵まれており、この利便性を背景に当該住宅団地内での取引が散見され、また対象地周辺ではミニ開発等による新規の住宅供給が活発で、人口は増加している。取引の中心となる価格帯は 1 6 0 ~ 2 0 0 ㎡で 4 0 0 万円 ~ 5 0 0 万円前後と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は戸建住宅用地の取引事例を中心に試算されており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。一方収益価格は、対象不動産が自己利用を目的とした戸建住宅地域に存しており、収益性に基づく価格形成がなされていないことから試算できなかった。したがって本件では、比準価格に基づき、指定基準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 飯塚(県) - 16		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 27,500 円 / ㎡		[104.4] 100	100 [103.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	27,600		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 0.0 +1.0 +2.0 0.0	
(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 26,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	市中心部近くの利便性の高い地域では住宅供給が盛んで人口増加が見られるが、一部では分譲価格が上限に達し、売れ残りも見られる。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔 地 域 要 因 〕	生活利便性の高い当地域周辺ではミニ開発等での住宅供給が盛んで、また既存の住宅地の売買も活発で、地価は依然上昇傾向で推移。					
					〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +4.5 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	飯塚7C - 1109	飯塚市				建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		(都) 1 中専 (60,160)
b	飯塚7C - 1303	飯塚市				更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 南9.7 m 角地		(都) (70,200)
c	飯塚7C - 1120	飯塚市				建付地	()	長方形	南西5.5 m市道		(都) 1 中専 (60,200)
d	飯塚7CDH - 213	飯塚市				建付地	()	正方形	南東10 m市道		(都) (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 23,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		24,285	$\frac{100}{[91.8]}$	26,454	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	27,000
b	() 28,252	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$		28,446	$\frac{100}{[105.1]}$	27,066		27,600
c	() 25,920	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		26,050	$\frac{100}{[93.6]}$	27,831		28,400
d	() 26,456	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$		26,145	$\frac{100}{[96.4]}$	27,121		27,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 +0.37	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0			
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0			
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域に属し、自己使用の戸建住宅が大半で賃貸市場が成熟しておらず、適用は困難。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県) - 14 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市弁分字古ノ首 2 5 8 番 7 8	2902000081287-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
飯塚(県) - 15	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	5,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,800 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 11 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市太郎丸字長福寺 4 0 5 番 2 4				地積 (㎡)	(278)	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)						
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南6 m 市道	水道	天道1.4 km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状			長方形						
	地域的特性	特記事項		特になし	街路	基準方位	北 6 m 市道	交通施設	天道駅	西方1.4 km	法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並び既存の住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。												
(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	方位 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 19,800 円 / ㎡												
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡												
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡												
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡												
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、飯塚市及び隣接市町内における郊外の戸建住宅地域である。需要者の中心は、地縁選好性を持つ個人等であり、圏外からの転入者は極めて少ない。土地価格の割安感から郊外の分譲住宅地の需要はあるものの、地価の上昇率は昨年より鈍化している。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では 1 画地当たり 5 0 0 万から 6 0 0 万円程度、新築戸建の場合は 2 , 5 0 0 万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、現実成約した多数の飯塚市内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、周辺にアパート等はみられず、投資採算性の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他		
	飯塚(県) - 16														
	前年指定基準地の価格 27,500 円 / ㎡		[104.4] 100	100 [103.0]	100 [146.8]	[104.0] 100	19,700								
(10) 対年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 19,500 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈 一般的要因 〉	飯塚市においては人口減少及び高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で地価の動きに格差が見られる。									
	- 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 〉	近隣地域は区画整然とした住宅地域であるが、市中心部からは距離を有し、住宅需要の堅調さに陰りが見られる。								
	公示価格 円 / ㎡						〈 個別的要因 〉	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %												

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 508	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	南東5.3 m市道 北東3.8 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
b	飯塚7K - 516	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北4.9 m市道		(都) 1 低専 (50,80)	
c	飯塚7C - 1301	飯塚市		建付地	()	不整形	北西5.2 m市道		(都) 1 中専 (60,200)	
d	飯塚7C - 513	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	南西6.4 m市道 北西5.2 m 角地		(都) 近商 (100,200)	
e	飯塚7K - 209	飯塚市		建付地	()	長方形	東8.5 m市道 南4 m 角地		(都) 近商 (100,200) 特別用途地区 居住誘導区域	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 16,547	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	18,223	$\frac{100}{[99.7]}$	18,278	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	19,000
b	() 16,128	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,838	$\frac{100}{[87.5]}$	19,243		20,000
c	() 19,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	20,292	$\frac{100}{[95.9]}$	21,160		22,000
d	() 17,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,880	$\frac{100}{[102.9]}$	17,376		18,100
e	() 19,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	18,918	$\frac{100}{[98.8]}$	19,148	$\frac{[104.0]}{100}$	19,900
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 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を前提とした戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県) - 15 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市太郎丸字長福寺4 0 5 番 2 4	2902000067891-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
飯塚(県) - 16	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子

鑑定評価額	8,150,000 円	1 ㎡当たりの価格	28,700 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 15 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市枝国字井田浦 4 0 6 番 3 6				地積 (㎡)	284 ()	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 中専 (60,200)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東4.8 m 市道	水道	飯塚3.5 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 130 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m		標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15.5 m、奥行 約 18 m、		規模		280 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性		特記 市内で人気の学校区に所在		街 基準方位 北 4 . 8 m市道		交通 飯塚駅 北西方3.5 km		法令 (都) 1 中専 (60,192)		
	事項		路		施設		規制				
地域要因の将来予測		既成の住宅団地で、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。近隣周辺における宅地開発に一服感が見られるが人気校区で需要が高いことから、地価はしばらく上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 28,700 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 J R 筑豊本線より以西で、市中心部から離れた南部一帯の戸建住宅地域を圏域とする。主な需要者はエンドユーザーで、人気の校区であることから圏外からの転入者も多少見受けられる。近隣周辺では新築分譲はひと段落したものの中古住宅の取引は堅調である。取引価格の水準は 2 5 0 ㎡前後の土地で 8 0 0 ~ 1 0 0 0 万円前後が多く、新築住宅においては 3 0 0 0 万円前後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、近隣地域周辺の事例で価格牽連性が高い事例を採用しており信頼性は高い。なお、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の戸建住宅の取引が支配的で、収益性より居住環境が重視される地域であるため、収益価格は適用しなかった。よって、近時の不動産需給動向を反映した比準価格を中心とし、更に近隣地域周辺の価格バランスも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討				価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。				
	■継続 □新規 前年標準価格 27,500 円 / ㎡										
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討						学校区として人気エリアで、近隣周辺では新築住宅だけでなく中古住宅の需要も堅調で、地価は引き続き上昇傾向にある。				
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 飯塚 - 6						〈個別的要因〉 個別的要因に変動はない。				
公示価格 28,100 円 / ㎡											
変動率		年間 +4.4 %	半年間 +2.1 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7K - 1121	飯塚市		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	西4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
b	飯塚7C - 4	飯塚市		建付地	()	ほぼ台 形	南5.9 m市道		(都) (70,200)	
c	飯塚7C - 5	飯塚市		建付地	()	ほぼ長 方形	南西9.4 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
d	飯塚7CD H - 213	飯塚市		建付地	()	正方形	南東10 m市道		(都) (60,200)	
e	飯塚7C - 1302	飯塚市		建付地	()	台形	南東5.2 m市道 東6.8 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 39,825	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,334	$\frac{100}{[149.5]}$	28,317	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	29,200
b	() 36,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	37,471	$\frac{100}{[132.6]}$	28,259		29,100
c	() 35,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,942	$\frac{100}{[137.8]}$	26,808		27,600
d	() 26,456	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	26,145	$\frac{100}{[97.5]}$	26,815		27,600
e	() 39,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	37,760	$\frac{100}{[129.9]}$	29,069	$\frac{[103.0]}{100}$	29,900
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 +0.57	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +48.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,700 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					既成市街地で土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己使用の戸建住宅が圧倒的に多く、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用は困難と判断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県) - 16 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市枝国字井田浦 4 0 6 番 3 6	2902000058705-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
飯塚(県) - 17	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎
鑑定評価額	4,560,000 円		1 m ² 当たりの価格	18,700 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 11 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市仁保字日焼 2 3 2 番 9				地積 (㎡)	244 ()	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 低専 (50,80)					
	長方形 1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び 国道に近い住宅地域		北西4.6 m 市道	水道	新飯塚4.2 km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 18 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 4.6 m市道		交通施設	新飯塚駅 東方4.2 km		法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並び既存の住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。											
(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 18,700 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	同一需給圏の範囲は、飯塚市及び隣接市町内における郊外の戸建住宅地域である。需要者の中心は、地縁選好性を持つ個人等であり、圏外からの転入者は極めて少ない。郊外に分譲住宅は価格の割安感から需要があり、既存住宅の建替えも見られるが、地価の上昇ペースは前年より鈍化している。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では1画地当たり400万から500万円程度、新築戸建の場合は2,000万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の飯塚市内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、周辺にアパート等はみられず、投資採算性の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9)指定から基準地検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	飯塚(県) - 16													
	前年指定基準地の価格 27,500 円/㎡		[104.4] 100	100 [103.0]	100 [148.8]	[100.0] 100	18,700							
(10)対年対象基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,400 円/㎡			価格変動要因の	〈一般的要因〉	飯塚市においては人口減少及び高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で地価の動きに格差が見られる。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〈地域要因〉	近隣地域は、国道背後に中規模一般住宅が建ち並び、郊外の住宅地域であり、住宅需要の堅調さに陰りが見られる。							
	変動率 年間 +1.6 % 半年間 %						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 10	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.1 m市道 北東4.5 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)	
b	飯塚7C - 9	飯塚市		更地	()	正方形	西5.3 m市道 北2 m 角地		(都) 1 中専 (50,100)	
c	飯塚7CD H - 212	飯塚市		建付地	()	長方形	北西3.9 m市道		(都) 1 低専 (50,80)	
d	飯塚7C - 905	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	西5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	飯塚7C - 501	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		(都) 1 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 19,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	19,197	$\frac{100}{[94.1]}$	20,401	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	20,400
b	() 16,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,662	$\frac{100}{[94.6]}$	17,613		17,600
c	() 16,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,736	$\frac{100}{[89.9]}$	18,616		18,600
d	() 17,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,463	$\frac{100}{[100.9]}$	18,298		18,300
e	() 20,324	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,056	$\frac{100}{[110.0]}$	19,142	$\frac{[100.0]}{100}$	19,100
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 +0.24	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +3.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,700 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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を前提とした戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県) - 17 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市仁保字日焼 2 3 2 番 9	2902000043792-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
飯塚(県) - 18	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	6,430,000 円	1 ㎡当たりの価格	5,380 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 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市筒野字安ノ坂435番1外				地積 (㎡)	1,196 ()	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 2:1	住宅 W2	農家住宅が多い山際の農 家集落地域		南西6.6 m 市道	水道	筑前庄内1.8 km		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 40 m、西 90 m、南 70 m、北 30 m		標準的使用	農家住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 30 m、		規模 1,200 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 6.6 m市道		交通 筑前庄内駅 南東方 1.8 km	法令 対象基準地と同じ					
		事項		路		施設	規制					
	地域要因の将 来予測	農家住宅が多い山際の農家集落地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定		農家住宅地					(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 5,380 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、飯塚市及び周辺市町村の農家集落地域である。需要者の中心は、農業従事者等の地縁的選好性を有する個人等である。飯塚市の中心部に存する公共施設や商業施設からは離れた立地であることから、生活利便性に乏しく、住宅需要は低調で、地価の下落が続いる。需要の中心となる価格帯は、土地の供給数が少ないうえ、取引価格の水準にもばらつきが見られることから、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。										
(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、現実に成約した多数の飯塚市内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は農家住宅が多い住宅地域であり、周辺にアパート等は見られず、投資採算性の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、周辺の類似する基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規 価示 標準 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/㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,440 円/㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〈一般的 要因〉	飯塚市においては人口減少及び高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で地価の動きに格差が見られる。						
	- 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〉	近隣地域は旧来からの農家集落地域で、大きな変化はない。住宅地としての利便性に乏しく、不動産需要は低迷している。					
	公示価格 円/㎡						〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-1.1 %					半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7CDH - 201	飯塚市		建付地	()	不整形	南東30 m国道 北4 m 角地		準都計 (80,200)	
b	飯塚7CDH - 205	飯塚市		建付地	()	台形	南3.4 m市道		(都) (70,200)	
c	飯塚7K - 523	飯塚市		建付地	()	不整形	北5 m市道		(都) (60,200)	
d	飯塚7CDH - 204	飯塚市		建付地	()	長方形	北西15 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 7,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	7,657	$\frac{100}{[137.9]}$	5,553	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	5,550
b	() 5,462	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,462	$\frac{100}{[102.5]}$	5,329		5,330
c	() 5,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	6,048	$\frac{100}{[115.2]}$	5,250		5,250
d	() 6,942	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	8,167	$\frac{100}{[151.6]}$	5,387		5,390
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +13.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +13.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,380 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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を前提とした既存の一般住宅、農家住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県) - 18 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市筒野字安ノ坂4 3 5 番 1	2902000034797-0000
2	飯塚市筒野字後4 4 1 番 8	2902000034815-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
飯塚(県) - 19	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子

鑑定評価額	8,360,000 円	1 ㎡当たりの価格	20,000 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 15 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市綱分字池部 6 8 9 番 1 7				地積 (㎡)	418 ()	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 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北東5.2 m 市道	水道	筑前庄内3 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 22.5 m、規模			400 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	西向き傾斜の緩やかな丘陵地域		街路	基準方位北 5.2 m 市道	交通施設	筑前庄内駅 北方3 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		郊外の閑静な既存住宅団地であり、今後も現状を維持するものと予測する。近隣周辺におけるミニ開発等宅地分譲に一服感が見られ、住宅需要も収まりつつあり、地価上昇は緩やかに落ち着くものと予測する。							
(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	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,000 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、ＪＲ筑豊本線及びＪＲ後藤寺線以東の住宅地域である。主な需要者は、概ね地縁的選好性のあるエンドユーザーで、圏外からの転入者は比較的少ない。近隣地域は画地規模が１００坪程度の既成住宅団地で、これまで活発だった近隣周辺の宅地分譲はひと段落し、住宅需要は落ち着きをみせている。需要の中心となる価格帯は、２５０㎡前後の土地では６００～８００万円前後、新築住宅の総額は２５００万円～３０００万円弱である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例が比較的多く、市況を反映した比準価格は精度が高い。なお、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の戸建住宅の取引が支配的で、収益性より居住環境が重視される地域であるため、収益価格は適用しなかった。よって、近時の不動産需給動向を反映した比準価格を中心とし、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	標準地番号	-								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	飯塚(県)	- 16								
	前年指定基準地の価格	[104.4]	100	100	[101.0]	19,900				
	27,500 円 / ㎡	100	[103.0]	[141.7]	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 19,900 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。 敷地１００坪を超える土地が多く総額的に頭打ちの状況にあり、地価は微増若しくは横ばい傾向にある。 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 1112	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.6m市道		(都)1低専 (50,80)	
b	飯塚7C - 9	飯塚市		更地	()	正方形	西5.3m市道 北2m 角地		(都)1中専 (50,100)	
c	飯塚7C - 10	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.1m市道 北東4.5m 角地		(都)1低専 (60,80)	
d	飯塚7C - 907	飯塚市		更地	()	不整形	北4m道路		(都) (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 21,950	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,038	$\frac{100}{[101.0]}$	21,820	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	22,000
b	() 16,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,662	$\frac{100}{[86.5]}$	19,262		19,500
c	() 19,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	19,197	$\frac{100}{[100.9]}$	19,026		19,200
d	() 24,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	24,611	$\frac{100}{[128.9]}$	19,093		19,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -16.0		
c	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +33.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,000 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					既成市街地で土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己使用の戸建住宅が圧倒的に多く、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用は困難と判断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県) - 19 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市綱分字池部 6 8 9 番 1 7	2902000037602-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
飯塚(県) - 20	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	5,180,000 円	1 ㎡当たりの価格	10,200 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) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市勢田字小谷 9 9 6 番 7				地積 (㎡)	508 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域		南12 m 市道	水道	小竹3 km		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模			500 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 1 2 m市道		交通	小竹駅 南東方3 km		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	中央団地、中央東団地とほぼ同時期 (4 0 ~ 4 5 年前) に分譲された住宅地域。 4 0 年前から戸建住宅が建ち並び、現在に至る。今後も現状を維持するものと予想する。需要弱く、地価は下落傾向。								
(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 10,200 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は市郊外部の住宅地域。需要の中心は、地元へ地縁性を有する地場企業勤務のサラリーマン等。分譲地であること、幅員が広く開放的であること、幼稚園・小中学校に近いこと、中央緑地公園まで至近であることから、旧額田町エリアの中では外部からの人口流入が期待しうる地域だが、住宅の 1 次取得者にとっては画地規模が大きい感がある。取引価格帯は、土地のみで 5 0 0 万円以下、中古住宅で 1 0 0 0 万円以下。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅が連たんする住宅地域で、収益性に基づいて地価が形成されているエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は、近隣地域に近接している事例を重視して試算しており、説得力が高い。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	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
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,300 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 旧額田町地区の人口は R 4 → R 7 の 3 年間で▲ 5 . 6 %。高齢化率は 4 3 . 8 %で、飯塚市平均 (3 2 . 6 %) より高い。 〔地域要因〕 小竹駅の 1 日当り乗車人員は R 3 年 : 5 6 7 人、R 4 年 : 5 8 1 人、R 5 年 : 6 2 3 人とコロナ禍後は増加中。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -									
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 522	飯塚市		更地	()	袋地等	南西5 m私道		(都) (70,200)	
b	飯塚7CDH - 203	飯塚市		更地	()	長方形	北西6.5 m市道		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域	
c	飯塚7CDH - 211	飯塚市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		(都) (70,200)	
d	飯塚7CDH - 215	飯塚市		建付地	()	不整形	東4 m市道 南2 m 二方路		(都) (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,751	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	10,204	$\frac{100}{[109.6]}$	9,310	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,310
b	() 7,929	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,858	$\frac{100}{[76.8]}$	10,232		10,200
c	() 13,620	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,620	$\frac{100}{[129.2]}$	10,542		10,500
d	() 11,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	11,760	$\frac{100}{[111.5]}$	10,547		10,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 -0.08	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	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 +3.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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	街路 -7.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0		
			画地 -2.0	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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、収益性に基づいて取引されることはないと判断し、収益還元法を非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県) - 20 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市勢田字小谷 9 9 6 番 7	2902000401882-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
飯塚(県)5-1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴

鑑定評価額	6,570,000 円	1㎡当たりの価格	64,400 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 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	50,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市新飯塚 1 9 9 6 番 1 「新飯塚 6 - 2 3 」				地積 (㎡)	(102)	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) 商業 (80 , 400) 準防		
	長方形 1 : 1.5	店舗兼倉庫 S 3	小売店舗、病院等が建ち 並ぶ駅前の商業地域		北11 m 市道	水道、 ガス、 下水	新飯塚100 m		(その他) (90 , 400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 80 m、南 20 m、北 40 m			標準的使用	中低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 1 1 m市道		交通	新飯塚 西方100 m		法令	対象基準地と同じ	
		事項		路		施設			規制		
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗地					(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	基準価格 64,700 円 / ㎡							
			収益還元法	収益価格 53,800 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	同一需給圏は飯塚市及び隣接市町の商業地域である。主たる需要者は当市に地縁性を有する法人、個人が中心となる。飯塚市地方卸売市場跡地での大型商業施設の開業で対象地周辺の商業地としての地位は低下傾向にあるが、地域の利便性を背景に住宅用途、特に分譲マンション用地での高値取引が見られる等、住宅用途が牽引する形で地価は上昇している。取引価格は、立地、用途、規模により異なり、需要の中心となる価格帯は把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	基準価格は飯塚市内の商業地の取引事例を中心に試算されており、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。一方収益価格は、商業地においては重視すべき価格であるが、飯塚市内の商業地においては、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、また試算過程においては想定項目が多いことから、やや規範性に劣ると判断した。したがって本件では、市場の実態をより反映した基準価格を重視し、収益価格を参考に鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価 示価格 と 格し を た	□代表標準地 □ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街 準 路 化 交 補 通 正 環 画 境 地 政 画 行 地 政 政 其 其 他 他	地 街 域 路 要 交 因 通 環 環 境 境 政 政 其 其 他 他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準 検 地 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の基準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街 準 路 化 交 補 通 正 環 画 境 地 政 画 行 地 政 政 其 其 他 他	地 街 域 路 要 交 因 通 環 環 境 境 政 政 其 其 他 他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年 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 60,500 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉 〈 地 域 要 因 〉 〈 個別的 要 因 〉	市内では大型駐車場を備えた郊外型店舗の出店が多く、中心部での出店は少ない。従来の中心商業地は住宅用途への転換が進んでいる。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □ 標準地 標準地番号					新飯塚駅前の商業地であり、郊外型商業施設に客足を取られ繁華性は低下しているが、マンション素地としての取引が活発化している。					
	公示価格 円 / ㎡					個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+6.4 %			半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	嘉麻7C - 402	嘉麻市		更地	()	ほぼ台形	南10.4 m県道 北東2.6 m 二方路		(都) (80,200)	
b	飯塚7C - 802	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	西7 m市道		(都) 商業 (90,400)	
c	飯塚7C - 901	飯塚市		建付地	()	不整形	北7.7 m市道 東4.3 m 南3.6 m 三方路		(都) 1 住居 (70,200)	
d	嘉麻7C - 802	嘉麻市		建付地	()	不整形	北東9.8 m国道 南西4 m 二方路		準都計 (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 19,625	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	19,858	$\frac{100}{[30.9]}$	64,265	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	64,300
b	() 36,240	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,711	$\frac{100}{[55.4]}$	66,265		66,300
c	() 27,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	29,601	$\frac{100}{[46.0]}$	64,350		64,400
d	() 14,428	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	18,886	$\frac{100}{[30.3]}$	62,330		62,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.12	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -4.0	交通・接近 -10.0 その他 -45.0	環境 -35.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 -15.0	環境 -30.0		
c	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -4.0	交通・接近 -4.0 その他 -20.0	環境 -35.0		
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 -22.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -4.0	交通・接近 -10.0 その他 -45.0	環境 -35.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 64,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,481,667	1,250,120	4,231,547	4,019,400	212,147	(0.9578) 203,194	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	収益価格	5,491,730 円 (53,800 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		80.00		S 3 F		240.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	102 ㎡	8.0 m× 12.5 m	前面道路：市道 11.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要				1 F：店舗、2 F～3 F：事務所		有効率 81.7 % の理由		同種の建物として標準的な有効率を想定		
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	80.00	75.0	60.00	3,000	180,000	6.0	1,080,000		
2 ~ 3	事務所	80.00	85.0	68.00	2,200	149,600	3.0	448,800		
~										
~										
~										
計		240.00	81.7	196.00		479,200		1,977,600		
年額支払賃料				479,200 円 × 12ヶ月 = 5,750,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上せず。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,750,400 円 × 5.0 % + 円 × % = 287,520 円						
以上計 + a+ - -				5,462,880 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,977,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 18,787 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				5,481,667 円 (53,742 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,015 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	330,000 円	66,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	287,520 円	5,750,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 38,600 円	査定額	
	建物 462,000 円	66,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	66,000 円	66,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	66,000 円	66,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,250,120 円 (12,256 円 / m ²) (経費率 22.8 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9578
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	66,000,000 円	設計監理料率 267,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0609	躯体部分 0.0442 × 40 % + 仕上部分 0.0559 × 30 % + 設備部分 0.0883 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,019,400 円 (39,406 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	5,481,667 円		
総費用	1,250,120 円		
純収益 -	4,231,547 円		
建物等に帰属する純収益	4,019,400 円		
土地に帰属する純収益 -	212,147 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	203,194 円 (1,992 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.7 %		
	5,491,730 円 (	53,800 円 / m ²)	

4 不動産 I D

飯塚(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市新飯塚 1 9 9 6 番 1	2902000206892-0000
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		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 14,800 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	飯塚市の商況は、駅前的大型商業施設に顧客が集中している一方、既存商店街の空室に改善はみられない。 古い自営の店舗が点在する程度で商況に活気はなく、新たな出店需要がないことから、地価下落は底値が見えない状況にある。 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	-2.7 %	半年間			

3 試算価格算定内訳

飯塚(県) 5 - 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 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	飯塚7K - 18	飯塚市				建付地	()	長方形	南4.9 m市道 東2.4 m 角地		(都)1住居 (60,196)
b	桂川7C - 301	嘉穂郡桂川町				更地	()	不整形	西9.5 m県道		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域
c	嘉麻7C - 402	嘉麻市				更地	()	ほぼ台形	南10.4 m県道 北東2.6 m 二方路		(都) (80,200)
d	嘉麻7C - 802	嘉麻市				建付地	()	不整形	北東9.8 m国道 南西4 m 二方路		準都計 (80,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 18,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,756	$\frac{100}{[130.2]}$	14,406	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	$\frac{[100.0]}{100}$	14,400
b	() 16,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	17,949	$\frac{100}{[134.4]}$	13,355			13,400
c	() 19,625	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	19,858	$\frac{100}{[134.2]}$	14,797			14,800
d	() 14,428	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	18,886	$\frac{100}{[124.8]}$	15,133			15,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
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 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +40.0			
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 -5.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +40.0			
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +40.0			
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 -22.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +30.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,400 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					既成市街地で土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は公共施設が多くを占め、自用の店舗が点在する程度で賃貸需要は認められず、収益性に馴染まないため。					

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/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

飯塚(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市長尾字岩野 1 2 4 7 番 2	2902000353333-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市天道字宇度 4 1 3 番 2					地積 (㎡)	661	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		
	長方形 1:2	銀行 R C 2	小規模店舗、銀行、医院等が混在する県道沿いの商業地域		南東10 m 県道	水道	天道310 m		(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	店舗併用共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模		600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	10 m 県道	交通施設	天道駅南西方310 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	当該地域は、店舗、店舗併用共同住宅が建ち並ぶ商業地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。飯塚市内の旧来からの商業地の需要はやや回復傾向で、地価水準はやや上昇傾向が続くものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	店舗併用共同住宅地						(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 28,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 23,300 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、飯塚市内の路線商業地域を中心とした商業地域と判断した。主な需要者は店舗併用共同住宅を建設して収益を獲得する投資家であるが、店舗や事業所の敷地として自社利用目的で取得する法人や個人事業主も見られる。飯塚市内の店舗の需要はバイパス沿いが中心であるが、旧来からの幹線道路沿いの商業地でも需要の回復がやや見られる。需要の中心となる価格帯は1㎡当たり2.5～3万円程度で推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記2試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の店舗、事業所等の土地取得も見られるため、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	飯塚(県) 5 - 6										
	前年指定基準地の価格 47,000 円 / ㎡		[103.6] 100	100 [102.0]	100 [173.1]	[100.0] 100	27,600				
(10) 対年象標の基準換価評価の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 27,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡ 変動率 年間 +1.8 % 半年間 %				価格変動要因	(一般的要因) 景気は、物価の上昇や米国の通商政策に留意する必要があるものの緩やかに回復している。郊外の商業地の需要はやや回復が見られる。 (地域要因) 飯塚市の県道沿いの商業地域であり特段の変動要因は見られないものの、一部で需要の回復が見られ地価はやや上昇傾向である。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 802	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	西7 m市道		(都) 商業 (90,400)	
b	飯塚7C - 901	飯塚市		建付地	()	不整形	北7.7 m市道 東4.3 m 南3.6 m 三方路		(都) 1 住居 (70,200)	
c	飯塚7C - 513	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	南西6.4 m市道 北西5.2 m 角地		(都) 近商 (100,200)	
d	飯塚7C - 514	飯塚市		更地	()	不整形	西23 m国道 南2.9 m 角地		(都) (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 36,240	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,711	$\frac{100}{[126.3]}$	29,067	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	29,100
b	() 27,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	29,601	$\frac{100}{[110.1]}$	26,886		26,900
c	() 17,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,880	$\frac{100}{[63.8]}$	28,025		28,000
d	() 16,305	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,369	$\frac{100}{[65.6]}$	26,477		26,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +10.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +22.0		
b	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +17.0		
c	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -35.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,000 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					既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,535,546	2,705,300	8,830,246	8,265,000	565,246	(0.9790) 553,376	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	15,371,556 円 (23,300 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		375.00		S 2 F		675.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 近商 準防	90 %	200 %	200 %	661 ㎡	18.2 m× 38.0 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階は 1 住戸が平均 6 0 ㎡程度の 2 L D K の共同住宅 (5 戸) を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	375.00	100.0	375.00	1,600	600,000	6.0	3,600,000		
2 ~ 2	共同住宅	300.00	100.0	300.00	1,300	390,000	1.0 1.0	390,000 390,000		
~										
~										
~										
計		675.00	100.0	675.00		990,000		3,990,000 390,000		
年額支払賃料				990,000 円 × 12ヶ月 = 11,880,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 × 7 台 × 12ヶ月 + = 252,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				11,880,000 円 × 6.0 % + 252,000 円 × 6.0 % = 727,920 円						
以上計 + a+ - -				11,404,080 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,990,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 37,506 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 390,000 円 × 94.0 % × 0.2563 = 93,960 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				11,535,546 円 (17,452 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	725,000 円	145,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	606,600 円	12,132,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 68,700 円	査定額	
	建物 1,015,000 円	145,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	145,000 円	145,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	145,000 円	145,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,705,300 円 (4,093 円 / m ²) (経費率 23.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	145,000,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m ² × 675.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0570	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 40 % + 0.0877 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,265,000 円 (12,504 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	11,535,546 円		
総費用	2,705,300 円		
純収益 -	8,830,246 円		
建物等に帰属する純収益	8,265,000 円		
土地に帰属する純収益 -	565,246 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	553,376 円 (837 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.6 %		
	15,371,556 円 (	23,300 円 / m ²)	

4 不動産 I D

飯塚(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市天道字宇度 4 1 3 番 2	2902000075460-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
飯塚(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲

鑑定評価額	25,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	36,600 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 3 日	(6) 路線 価	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市有井字鳥羽3 3 4 番 1 2 外					地積 (㎡)	706 ()	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		
	長方形 1 : 1.5	医院兼住宅 S 2	自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		南20 m 国道	水道	新飯塚2.7 km		(その他) 地区計画等 (90,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 130 m、西 240 m、南 50 m、北 10 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模 330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項 特になし。		街路 2 0 m国道		交通施設	新飯塚駅 東方2.7 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	国道沿いに自動車販売会社等が建ち並ぶ路線商業地域である。国道 2 0 1 号バイパスの開通により空店舗が目立っていた時期もあったが現在は賑わいが戻りつつある。今後の地価は若干の上昇にて推移するものと予測する。									
(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 36,900 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 33,600 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	同一需給圏は飯塚市を中心に隣接市町村の国道、県道等の各幹線道沿いの路線商業地域及び普通商業地域である。需要者の中心は駐車場を備えた郊外型店舗を運営する大手や地場の法人又は個人事業主である。路線商業地域としての集積性は国道 2 0 1 号バイパスや国道 2 0 0 号沿いと比較して劣るが、近隣地域周辺には自動車販売会社各社が進出し、一定の繁华性を維持している。取引価格は、規模・用途によりまちまちであり、中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は商業地であるため収益還元法も併用したが、収益価格の試算過程においては想定要因が多数含まれることから相対的信頼性はやや劣る。一方、比準価格は、飯塚市内の商業地等の取引事例に基づき試算していることから市場性を反映した実証的な価格であり、説得力を有する。したがって、鑑定評価額は、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、更に指定基準地価格との検討を踏まえ、上記の通り決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -3.0	
	飯塚(県) 5 - 6								標準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
	前年指定基準地の価格		[103.6]	100	100	[100.0]	36,600		標準 環境 0.0	要 環境 +33.0	
	47,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[130.3]	100			標準 画地 +2.0	因 行政 0.0	
(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 36,100 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	一般的要因 飯塚市は人口が減少し高齢化が進展しているものの、筑豊地域の拠点都市であり、市中心部に大型商業施設が開業した。						
	- 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 基準地番号 -				地域要因 空地や空室が多い時期もあったが、大手自動車メーカーの販売会社が集積する路線商業地域として、市況は回復傾向にある。						
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 802	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	西7m市道		(都)商業 (90,400)	
b	飯塚7C - 901	飯塚市		建付地	()	不整形	北7.7m市道 東4.3m 南3.6m 三方路		(都)1住居 (70,200)	
c	飯塚7K - 18	飯塚市		建付地	()	長方形	南4.9m市道 東2.4m 角地		(都)1住居 (60,196)	
d	-				()					
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 36,240	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,711	$\frac{100}{[99.8]}$	36,785	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	36,800
b	() 27,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	29,601	$\frac{100}{[79.8]}$	37,094		37,100
c	() 18,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,756	$\frac{100}{[58.5]}$	32,062		32,100
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -13.0 行政 +5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +4.0		
b	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -13.0 行政 -2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -18.0 行政 -2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d		% / 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		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,876,919	928,572	3,948,347	3,051,090	897,257	(0.9786) 878,056	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	収益価格	23,731,243 円 (33,600 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		180.00		S 1 F		180.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 近商 地区計画等 準防	90 %	200 %	200 %	706 ㎡	22.6 m× 32.5 m	前面道路： 国道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	店舗として一棟貸し			有効率 の理由	100.0 %	共用部を含めた一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	180.00	100.0	180.00	2,390	430,200	6.0	2,581,200		
~										
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		430,200		2,581,200		
年額支払賃料				430,200 円 × 12ヶ月 = 5,162,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないため非計上						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,162,400 円 × 6.0 % + 円 × 6.0 % = 309,744 円						
以上計 + a+ - -				4,852,656 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,581,200 円 × 94.0 % × 1.00 % = 24,263 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,876,919 円 (6,908 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,402 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,390 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	250,500 円	50,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	154,872 円	5,162,400 ×	3.0 %
公租公課	土地 72,300 円	査定額	
	建物 350,700 円	50,100,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	50,100 円	50,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,100 円	50,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	928,572 円 (1,315 円 / m ²) (経費率 19.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9786
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	50,100,000 円	設計監理料率 270,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0609	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0442 × 40 % + 0.0559 × 30 % + 0.0883 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,051,090 円 (4,322 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,876,919 円	
総費用		928,572 円	
純収益 -		3,948,347 円	
建物等に帰属する純収益		3,051,090 円	
土地に帰属する純収益 -		897,257 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		878,056 円 (1,244 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.7 %		
	23,731,243 円 (	33,600 円 / m ²)	

4 不動産 I D

飯塚(県) 5 - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市有井字鳥羽 3 3 4 番 1 2	2902000024907-0000
2	飯塚市有井字鳥羽 3 3 4 番 2 9	2902010041987-0000
3	飯塚市有井字鳥羽 3 3 4 番 3 3	2902010059969-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
飯塚(県)5-5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	25,300,000 円	1㎡当たりの価格	22,100 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10日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市口原字前牟田3 4 1 番 1					地積 (㎡)	1,145 ()	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 (60,200) 準防		
	台形 1:1.2	店舗 W 1	国道バイパス沿いに店舗等が存する路線商業地域		東30 m 国道、 三方路	水道	小竹2.2 km		(その他) 特別用途地区 (80,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 150 m					標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 35 m、		規模		1,000 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし		街 3 0 m国道 路		交通施設	小竹駅 南東方2.2 km		法令(都) 近商 (70,200) 特別用途地区 規制	
	地域要因の将来予測	約5 0 年前に国道2 0 0 号が開通。4 0 年前から店舗の立地が見られ、早くから路線型商業地域を形成してきた。現在は直方市方面への通過地点となっており、商況は停滞気味である。地価は下落傾向。									
(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	三方路			+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 22,100 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 13,800 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	同一需給圏は市内の路線商業地域を主とする。広域的に店舗展開する事業者は初期投資を抑えるために借地又は借家での出店が多いが、当地域のように地価水準が比較的低廉な路線商業地域では土地を購入して出店することも考えられる。国道2 0 0 号、2 0 1 号沿いで飯塚市中心部に近いエリアでは、多くの郊外型店舗が出店し顧客獲得競争が激化しているが、当地域は飯塚市の北端部に位置し土地需要は弱い。取引価格帯は画地規模次第だが、5 0 0 0 万円以内。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は基準地と地積が類似し、かつ地域格差も比較的小さい事例を重視して試算した。収益価格は、低層店舗の一棟貸しを想定したが、建築費や利回りにより価格が左右される。当地域は路線商業地域としては地価水準が低く、収益性を重視した地価形成がされにくいため、市場の実態を反映する比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要環境行政その他
	飯塚(県) 5 - 6								0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	-3.0 +45.0 +60.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 47,000 円 / ㎡		[103.6] 100	100 [102.0]	100 [225.0]	[103.0] 100	21,900				
(10)対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 22,600 円 / ㎡				価格変動形成要因の	J R飯塚駅の建て替えが決定し、2 0 2 6 年度末完成予定。					
	- 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					(一般的要因)					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -					(地域要因)					
	公示価格 円 / ㎡					(個別的要因)					
	変動率 年間 -2.2 % 半年間 %					個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	飯塚7C - 214	飯塚市				建付地	()	ほぼ台形	西11 m県道 南東6 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)
b	飯塚7C - 805	飯塚市				更地	()	ほぼ長方形	西4.6 m市道		(都) (70,200)
c	飯塚7C - 1307	飯塚市				更地	()	不整形	東12.8 m市道 西4.7 m 二方路		(都) 1 住居 (60,200)
d	飯塚7K - 18	飯塚市				建付地	()	長方形	南4.9 m市道 東2.4 m 角地		(都) 1 住居 (60,196)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 34,584	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	32,937	$\frac{100}{[128.0]}$	25,732	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	26,500	
b	() 23,105	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,105	$\frac{100}{[93.6]}$	24,685		25,400	
c	() 27,071	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,179	$\frac{100}{[124.5]}$	21,831		22,500	
d	() 18,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,756	$\frac{100}{[87.5]}$	21,435		22,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -5.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +30.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +20.0			
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,100 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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,501,200	929,300	3,571,900	2,973,450	598,450	(0.9767) 584,506	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	収益価格	15,797,459 円 (13,800 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		250.00		S 1 F		250.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
(都) 近商 特別用途地区 準防	80 %	200 %	200 %	1,145 ㎡	37.0 m × 43.0 m		前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要	一棟貸し店舗			有効率 の理由	100.0 %		平家建店舗の一棟貸のため、有効率 1 0 0 %			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	250.00	100.0	250.00	1,550	387,500	10.0	3,875,000		
~										
~										
~										
~										
計		250.00	100.0	250.00		387,500		3,875,000		
年額支払賃料				387,500 円 × 12ヶ月 = 4,650,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は賃料に含まれる						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,650,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 186,000 円						
以上計 + a+ - -				4,464,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,875,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 37,200 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,501,200 円 (3,931 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,563 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	230,500 円	46,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	139,500 円	4,650,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 144,400 円	査定額	
	建物 322,700 円	46,100,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	46,100 円	46,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,100 円	46,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	929,300 円 (812 円 / m ²) (経費率 20.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	46,100,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 250.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0645	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0484 × 40 % + 0.0621 × 30 % + 0.0883 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,973,450 円 (2,597 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,501,200 円		
総費用	929,300 円		
純収益 -	3,571,900 円		
建物等に帰属する純収益	2,973,450 円		
土地に帰属する純収益 -	598,450 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	584,506 円 (510 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.7 %		
	15,797,459 円 (	13,800 円 / m ²)	

4 不動産 I D

飯塚(県) 5 - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市口原字前牟田 3 4 1 番 1	2902000266389-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
飯塚(県) 5 - 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	33,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	48,700 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 7 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	38,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市川津字上深町 4 0 4 番 3 外				地積 (㎡)	694	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) 準工 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	店舗、工場兼住宅 S 2	飲食店、小売店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域		南東16.5 m 市道、南西側道	水道、下水	新飯塚2 km		(その他) 特別用途地区 都市機能誘導区域 (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 80 m、北 100 m				標準的使用	低層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 32 m、		規模 700 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 6 . 5 m市道		交通施設	新飯塚駅 西方2 km		法令規制 (都) 準工 (60,200) 特別用途地区 都市機能誘導区域	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、幹線道路沿いに自動車関連店舗、医院等が建ち並ぶ路線商業地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因はなく、今後も概ね現況のまま推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(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 49,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 42,500 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、飯塚市及び周辺市町の路線商業地域一帯である。主たる需要者としては、同一需給圏に地縁を有する個人事業者のほかチェーン店舗を展開する法人等が想定される。近年は国道 2 0 1 号バイパス沿いに店舗の進出が目立つが、近隣地域についても比較的豊富な自動車交通量を背景に一定の需要が認められる。路線商業地に係る取引件数が少なく、また個々の取引について動機や規模は様々であり、市場の中心的な価格帯を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程も的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年対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 47,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	人口減少、高齢化等によりアーケード等、旧来型の商業地域は衰退傾向。幹線道路沿いや大型商業施設へ顧客の流出が見られる。				
	- 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 基準地番号				〔地域要因〕	市中心部に比較的近い路線商業地域である。ゆめタウン周辺では土地取引が活発化しているが、当地域に特段の変化は認められない。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +3.6 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 901	飯塚市		建付地	()	不整形	北7.7 m市道 東4.3 m 南3.6 m 三方路		(都) 1 住居 (70,200)	
b	飯塚7C - 802	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	西7 m市道		(都) 商業 (90,400)	
c	飯塚7C - 214	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	西11 m県道 南東6 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)	
d	飯塚7K - 1122	飯塚市		底地	()	ほぼ長方形	東20 m県道 南20 m 西5.5 m 三方路		(都) 商業 (100,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 27,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	29,601	$\frac{100}{[66.4]}$	44,580	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	45,500
b	() 36,240	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,711	$\frac{100}{[76.5]}$	47,988		48,900
c	() 34,584	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	32,937	$\frac{100}{[59.3]}$	55,543		56,700
d	() 57,121	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	65,193	$\frac{100}{[139.9]}$	46,600		47,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 +0.61	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -27.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 +10.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -11.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -32.0		
d	その他	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +10.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 49,000 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					既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,311,300	2,313,700	7,997,600	6,881,700	1,115,900	(0.9786) 1,092,020	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	収益価格	29,514,054 円 (42,500 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		250.00		S 2 F		500.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 準工 特別用途地区 都市機能誘導区域	70 %	200 %	200 %	694 ㎡	22.0 m× 33.0 m	前面道路：市道 16.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所の一棟貸しを想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	250.00	100.0	250.00	2,000	500,000	6.0	3,000,000		
2 ~ 2	事務所	250.00	100.0	250.00	1,600	400,000	6.0	2,400,000		
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		900,000		5,400,000		
年額支払賃料				900,000 円 × 12ヶ月 = 10,800,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しのため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				10,800,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 540,000 円						
以上計 + a+ - -				10,260,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,400,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 51,300 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				10,311,300 円 (14,858 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	565,000 円	113,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	540,000 円	10,800,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 191,700 円	査定額	
	建物 791,000 円	113,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	113,000 円	113,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	113,000 円	113,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,313,700 円 (3,334 円 / m ²) (経費率 22.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9786
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	113,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m ² × 500.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0609	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0442 × 40 % + 0.0559 × 30 % + 0.0883 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,881,700 円 (9,916 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	10,311,300 円		
総費用	2,313,700 円		
純収益 -	7,997,600 円		
建物等に帰属する純収益	6,881,700 円		
土地に帰属する純収益 -	1,115,900 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,092,020 円 (1,574 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.7 %		
	29,514,054 円 (42,500 円 / m ²)		

4 不動産 I D

飯塚(県) 5 - 6 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市川津字上深町 4 0 4 番 3	2902000176966-0000
2	飯塚市川津字上深町 4 0 4 番 5	2902000176968-0000
3	飯塚市川津字上深町 4 0 4 番 6	2902000176969-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
飯塚(県) 5 - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	75,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	58,000 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 11 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	43,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市徳前字水町 1 6 番 5 外「徳前 2 0 - 3 」				地積 (㎡)	1,304 ()	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) 商業 (80,400) 準防		
	長方形 2 : 1	店舗 L S 1	交通量の多い幹線道路沿いに低層店舗が建ち並び商業地域		東20 m 市道、四方路	水道、下水	飯塚860 m		(その他) (100,400)		
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 200 m、北 200 m				標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 30 m、		規模 1,500 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 2 0 m市道		交通 飯塚駅 北西方860 m	法令 対象基準地と同じ				
		事項		路		施設	規制				
	地域要因の将来予測	周辺には事業所等も存し、幹線道路沿いに低層店舗が建ち並び商業地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。									
(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	四方路 +4.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 59,600 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 46,500 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	同一需給圏の範囲は、飯塚市を中心に周辺市町を含む幹線道路沿いで、店舗立地等が可能な商業地域である。需要者の中心は、新規店舗の出店を目論む法人や地縁を有する個人事業者等である。幹線道路沿いで交通量が多いため、十分な駐車スペースを設けられる広い土地は、特に優位性を持つ地域である。需要の中心となる価格帯については、取引の目的及び規模等が多様であることから、水準を把握することは困難である。										
(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、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、低層の店舗しか建設できず、やや説得力に劣るものと判断する。以上により比準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 -1.0	
	飯塚(県) 5 - 6								標準 交通 0.0	地域 交通 -7.0	
									標準 環境 0.0	地域 環境 -1.0	
	前年指定基準地の価格		[103.6]	100	100	[104.0]	57,900		補 画地 +2.0	因 行政 -6.0	
47,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[85.7]	100	正 行政 0.0		その他 0.0			
(10)対年ら象標の基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 54,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	人口減少及び高齢化が進んでおり、従来の商店街と幹線道路沿いの商業地で、不動産需要の二極化が顕著である。					
	- 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〕	幹線道路沿いの商業地は、アクセスが良好な上に背後地の影響もあり、需要は底堅く、地価の上昇が続いている。				
	公示価格 円 / ㎡						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +7.4 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

飯塚(県) 5 - 7

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 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	飯塚7C - 901	飯塚市				建付地	()	不整形	北7.7 m市道 東4.3 m 南3.6 m 三方路		(都)1住居 (70,200)
b	飯塚7C - 802	飯塚市				更地	()	ほぼ長方形	西7 m市道		(都)商業 (90,400)
c	飯塚7C - 214	飯塚市				建付地	()	ほぼ台形	西11 m県道 南東6 m 角地		(都)1低専 (60,80)
d	-						()				
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 27,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	29,601	$\frac{100}{[54.2]}$	54,614	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	56,800	
b	() 36,240	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,711	$\frac{100}{[62.1]}$	59,116		61,500	
c	() 34,584	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	32,937	$\frac{100}{[56.6]}$	58,193		60,500	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$		
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 +0.61	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -13.0 行政 -11.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0			
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -13.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -30.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -18.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -28.0			
d		% / 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			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 59,600 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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,644,175	1,422,500	6,221,675	3,928,050	2,293,625	(0.9786) 2,244,541	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	収益価格	60,663,270 円 (46,500 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		350.00		S 1 F		350.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 商業 準防	100 %	400 %	400 %	1,304 ㎡	50.0 m × 25.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸し店舗			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	350.00	100.0	350.00	1,900	665,000	10.0	6,650,000		
~										
~										
~										
~										
計		350.00	100.0	350.00		665,000		6,650,000		
年額支払賃料				665,000 円 × 12ヶ月 = 7,980,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				7,980,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 399,000 円						
以上計 + a+ - -				7,581,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,650,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 63,175 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				7,644,175 円 (5,862 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,966 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,950 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	322,500 円	64,500,000 ×	0.5 %
維持管理費	159,600 円	7,980,000 ×	2.0 %
公租公課	土地 359,900 円	査定額	
	建物 451,500 円	64,500,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	64,500 円	64,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	64,500 円	64,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,422,500 円 (1,091 円 / m ²) (経費率 18.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9786
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	64,500,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 350.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0609	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0442 × 40 % + 0.0559 × 30 % + 0.0883 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,928,050 円 (3,012 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	7,644,175 円		
総費用	1,422,500 円		
純収益 -	6,221,675 円		
建物等に帰属する純収益	3,928,050 円		
土地に帰属する純収益 -	2,293,625 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,244,541 円 (1,721 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.7 %		
	60,663,270 円 (	46,500 円 / m ²)	

4 不動産 I D

飯塚(県) 5 - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市徳前字水町 1 6 番 5	2902000218838-0000
2	飯塚市徳前字水町 2 0 番 3	2902000218849-0000
3	飯塚市徳前字水町 2 0 番 2	2902000218848-0000
4	飯塚市徳前字水町 2 0 番 7	2902000218853-0000
5	飯塚市堀池 6 8 6 番 2	2902000084584-0000
6	飯塚市堀池字内畳 1 7 4 番 3	2902000083920-0000
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
飯塚(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴
鑑定評価額	206,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	12,500 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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市横田字後牟田 6 6 9 番 7 2 外				地積 (㎡)	16,504	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) 工専 (60,200)
	長方形 1 : 1.5	工場兼事務所 S 2	中小規模工場等が建ち並び工場団地		東9.5 m 市道、背面道	水道、ガス	新飯塚3 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 450 m、南 350 m、北 100 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 150 m、規模		15,000 ㎡程度、形状		長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 9 . 5 m市道	交通	新飯塚 西方3 km		法令	対象基準地と同じ
		事項		路	施設			規制	
	地域要因の将来予測	高速道路のインターチェンジまで距離があり、交通利便性はやや劣るが、飯塚市内の工業用地は不足気味であり、地価にも割安感が残ることから、地価は今後も上昇傾向で推移すると予想する。							
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 12,800 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格 10,500 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、飯塚市及び周辺市町の工業地域。主たる需要者は製造業者が中心であるが、物流業者も需要者となり得る。県内の利便性の良い工業地では引き続き旺盛な物流用地需要を背景に地価が高騰している。建築費の高止まりもあるため、投資採算性の観点から需要は当地域のような郊外の割安な工業地にも向かっており、飯塚市内の工業用地は不足気味である。需要の中心は 9 , 0 0 0 円 / ㎡ ~ 1 3 , 0 0 0 円 / ㎡程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は広く福岡県北部の工業地の取引事例を中心に試算されているが、需要者は自己利用を企図する法人が中心で、類似不動産の取引価格との比較により売買価格を決定することから、基準価格は市場の実態を反映した説得力の高い価格である。一方収益価格は、その試算過程において想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では基準価格に基づき、収益価格を参考に鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	標準地番号								
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 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 11,400 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	飯塚市では工業用地の不足から、新たな工業団地の整備も予定されている。八木山バイパスの一部が拡幅、開通し利便性が向上した。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				〔 地 域 要 因 〕	飯塚市内に高速道路の I C が ない等、交通利便性は劣るが、工業用地は不足気味で、地価に割安感が残ることから高い上昇率を維持。			
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。			
	公示価格 円 / ㎡								
	変動率	年間 +9.6 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

飯塚(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 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 804	飯塚市		更地	()	不整形	北9 m市道 東10 m 角地		(都) (80,200)	
b	田川07C - 10103	田川市		更地	()	不整形	北17 m市道		(都) (70,200)	
c	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)	
d	筑前7C - 718	朝倉郡筑前町		建付地	()	不整形	北西8 m町道 南西6 m 二方路		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 18,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	19,715	$\frac{100}{[151.0]}$	13,056	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	13,100
b	() 10,136	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	11,855	$\frac{100}{[92.7]}$	12,789		12,800
c	() 11,610	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,407	$\frac{100}{[92.7]}$	12,305		12,300
d	() 14,518	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	15,492	$\frac{100}{[124.8]}$	12,413		12,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 画地 -4.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 +30.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 -10.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 -10.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 +20.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	199,679,040	42,401,400	157,277,640	150,750,000	6,527,640	(0.9585) 6,256,743	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	173,798,417 円 (10,500 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
倉庫兼事務所		9,000.00		S 2 F		18,000.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 工専	60 %	200 %	200 %	16,504 ㎡	108.0 m× 153.0 m	前面道路：市道 9.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸しの倉庫兼事務所			有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	事務所兼倉庫	9,000.00	100.0	9,000.00	955	8,595,000	10.0	85,950,000		
~										
~										
~										
~										
計		18,000.00	100.0	18,000.00		17,190,000		171,900,000		
年額支払賃料				17,190,000 円 × 12ヶ月 = 206,280,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				206,280,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 8,251,200 円						
以上計 + a+ - -				198,028,800 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				171,900,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 1,650,240 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				199,679,040 円 (12,099 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 963 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (955 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	12,500,000 円	2,500,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	6,188,400 円	206,280,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 1,213,000 円	査定額	
	建物 17,500,000 円	2,500,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	2,500,000 円	2,500,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,500,000 円	2,500,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	42,401,400 円 (2,569 円 / m ²) (経費率 21.2 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	2,500,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 18,000.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	150,750,000 円 (9,134 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	199,679,040 円		
総費用	42,401,400 円		
純収益 -	157,277,640 円		
建物等に帰属する純収益	150,750,000 円		
土地に帰属する純収益 -	6,527,640 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	6,256,743 円 (379 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	173,798,417 円 (	10,500 円 / m ²)	

4 不動産 I D

飯塚(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市横田字後牟田 6 6 9 番 7 2	2902000253567-0000
2	飯塚市横田字後牟田 6 7 7 番 4	2902000253616-0000
3	飯塚市横田字後牟田 6 8 2 番 4	2902000253632-0000
4	飯塚市横田字後牟田 6 8 8 番 2	2902000253643-0000
5	飯塚市横田字後牟田 6 9 1 番 4	2902000253653-0000
6	飯塚市横田字後牟田 6 9 1 番 5	2902000253654-0000
7	飯塚市横田字後牟田 6 9 1 番 6	2902000253655-0000
8	飯塚市横田字後牟田 6 9 1 番 7	2902000253656-0000
9	飯塚市横田字後牟田 6 9 2 番	2902000253657-0000
10	飯塚市横田字後牟田 6 9 3 番 1	2902000253658-0000
11	飯塚市横田字後牟田 6 9 3 番 3	2902000253660-0000
12	飯塚市横田字後牟田 6 9 3 番 5	2902000253662-0000
13	飯塚市横田字後牟田 7 0 6 番	2902000253698-0000
14	飯塚市横田字後牟田 7 0 7 番	2902000253699-0000
15	飯塚市横田字後牟田 7 0 8 番	2902000253700-0000
16	飯塚市横田字後牟田 7 0 9 番 2	2902000253702-0000
17	飯塚市横田字後牟田 7 1 0 番 1	2902000253703-0000
18	飯塚市横田字後牟田 7 1 1 番 3	2902000253706-0000
19	飯塚市横田字後牟田 7 1 9 番 3	2902000253719-0000
20	飯塚市横田字後牟田 7 2 0 番 6	2902000253735-0000
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社	
飯塚(県) 9 - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士	石田 美紀子
鑑定評価額	78,300,000 円		1 m ² 当たりの価格		11,000 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 15 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市有安字鳥羽 9 5 8 番 9				地積 (㎡)	7,122 ()	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) 工専 (60,200)		
	長方形 1 : 2	工場	中規模の工場、物流センター等が集積する内陸型工業団地		北東11 m 市道	水道	新飯塚3.2 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m				標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 115 m、		規模		7,000 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 移転した卸売市場に近接		街 1 1 m市道		交通	新飯塚駅 東方3.2 km		法令 対象基準地と同じ		
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	既存の工業団地で空きはなく、今後も現状を維持するものと予測する。近隣地域の近くに卸売市場が移転したことで物流施設用地の需要が一気に高まっており、地価はしばらく上昇傾向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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 8,730 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、筑豊地区全域で、飯塚市を中心に田川市、糸田町、小竹町ほか隣接町を含む工業地域を圏域とする。需要者の中心は、工場・倉庫利用目的の一般事業法人等で、地場企業から全国展開の企業まで幅広い。E コマース市場の拡大に伴い物流施設の需要が高まっており、特に大型倉庫の建設が可能な大規模用地への選好性が強い。取引される規模や価格帯等がまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。										
(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、広域的な観点で筑豊地区の隣接市町から信頼性の高い事例から求めたもので、工場地の実勢を反映した信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、物流施設等の賃貸需要が高まり、土地価格に見合う賃料水準が形成されつつあるものの若干低位に試算された。よって、信頼性の高い比準価格を重視し、更に工場地の動向及び他市町との価格バランスも考慮のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	標準地番号	-									
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	-										
	前年指定基準地の価格	[] 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 9,900 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	市内 2 3 ケ所の工業団地は既に完売しており、新たな工業団地の整備が進行中で需要は旺盛である。						
	- 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				近くに卸売市場が移転したことから関連施設用地の需要が高まり、これまでの割安感から地価は上昇傾向で推移している。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	-								
	公示価格		円 / ㎡		個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+11.1 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7K - 219	飯塚市		底地	()	不整形	東22 m国道		(都) (70,200)	
b	飯塚7C - 804	飯塚市		更地	()	不整形	北9 m市道 東10 m 角地		(都) (80,200)	
c	飯塚7C - 8	飯塚市		底地	()	ほぼ長方形	西7.8 m市道 北8.6 m 角地		(都) 1 中専 (60,100)	
d	田川07C - 10101	田川市		更地	()	不整形	北17 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,524	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	10,086	$\frac{100}{[91.6]}$	11,011	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	11,000
b	() 18,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	19,715	$\frac{100}{[169.5]}$	11,631		11,600
c	() 15,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	17,015	$\frac{100}{[156.2]}$	10,893		10,900
d	() 6,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	7,075	$\frac{100}{[67.4]}$	10,497		10,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.83	街路 0.0 画地 -7.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 +5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -4.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 +5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +70.0		
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +60.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -40.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,000 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					既成市街地で土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	30,912,192	6,796,900	24,115,292	21,828,600	2,286,692	(0.9790) 2,238,671	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	62,185,306 円 (8,730 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
倉庫兼事務所		3,000.00		S 1 F		3,000.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 工専	60 %	200 %	200 %	7,122 ㎡	62.2 m× 113.2 m	前面道路：市道 11.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸しを想定			有効率 の理由	100.0 % 平家建のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	倉庫兼事務所	3,000.00	100.0	3,000.00	890	2,670,000	6.0	16,020,000		
~										
~										
~										
~										
計		3,000.00	100.0	3,000.00		2,670,000		16,020,000		
年額支払賃料				2,670,000 円 × 12ヶ月 = 32,040,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないので計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				32,040,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 1,281,600 円						
以上計 + a+ - -				30,758,400 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				16,020,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 153,792 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				30,912,192 円 (4,340 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	834 (830)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	975	対象基準階の 月額実質賃料 894 円/㎡
b	-	952 (949)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	793	月額支払賃料 (890 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,810,000 円	362,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	961,200 円	32,040,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 767,700 円	査定額	
	建物 2,534,000 円	362,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	362,000 円	362,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	362,000 円	362,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	6,796,900 円 (954 円 / m ²) (経費率 22.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	362,000,000 円	設計監理料率 117,000 円 / m ² × 3,000.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	21,828,600 円 (3,065 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	30,912,192 円		
総費用	6,796,900 円		
純収益 -	24,115,292 円		
建物等に帰属する純収益	21,828,600 円		
土地に帰属する純収益 -	2,286,692 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,238,671 円 (314 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.6 %	
62,185,306 円 (		8,730 円 / m ²)	

4 不動産 I D

飯塚(県) 9 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市有安字鳥羽9 5 8 番9	2902000028483-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
飯塚(県) 9 - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	140,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,700 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	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		飯塚市平恒字源知 4 3 5 番 7 4 外				地積 (㎡)	13,082 ()	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) 工専 (60,200)	
	正方形 1 : 1	工場兼事務所	中規模工場が建ち並び区画整然とした内陸型の工業団地		東10 m 市道、三方路	水道	天道2.5 km		(その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 600 m、北 200 m				標準的使用	工場用地			
	標準的画地の形状等		間口 約 120 m、奥行 約 120 m、規模 15,000 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 1 0 m市道	交通施設	天道駅 東方2.5 km		法令 (都) 工専 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	旧中小企業基盤整備機構により昭和 4 2 ~ 5 7 年にかけて開発された工業団地。1 1 0 h a、3 4 社が立地。筑豊地区で最も大きい工業団地である。熟成度高く、今後も現状を維持するものと予測。								
(3) 最有効使用の判定		工場用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 10,700 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 8,340 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		同一需給圏は筑豊地区一帯の工業地域。当地域には製造業を中心に多数の企業が立地する。同種の企業が需要者となる。飯塚市では業績好調な企業による新工場立地が見られる。飯塚市は新たに栗尾工業団地 (4 . 0 h a) を整備した。その一画 (2 . 4 h a) には兵庫県の製造業の工場の進出が決定している。地価水準が低く、いったん上昇に転じると上昇率も大きくなりやすく、近年は地価上昇が大きい。需要水準は土地で数億円まで。								
(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、地域格差が小さい事例を重視して試算した。また、平家建倉庫の賃貸を想定して、収益還元法を適用したが、建築費や利回りの判断次第で価格が左右される。なお、地価水準が比較的低い工業地域における新規投資では、土地投資額は相対的に小さく、建物・設備投資額が大半を占めるため、土地単価が上がっても投資意思決定に与える影響は小さい。以上より、市場の実態を反映する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	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	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			補正		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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			補正		
(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 9,800 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	飯塚市は筑豊炭坑跡地 2 5 h a を飯塚あかね工業団地として整備予定である。2 0 2 8 年度完成を目指す。				
		(地域要因)	令和 6 年 6 月、近隣の製薬会社の新工場棟が竣工した。医薬品の供給不安に対する供給力強化を目指す。							
		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +9.2 % 半年間 %									

(1)比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚7C - 8	飯塚市				底地	()	ほぼ長方形	西7.8 m市道 北8.6 m 角地		(都)1中専 (60,100)	
b	飯塚7C - 506	飯塚市				更地	()	不整形	南西10.6 m市道 北2.5 m 角地		(都) (60,200)	
c	飯塚7CD H - 201	飯塚市				建付地	()	不整形	南東30 m国道 北4 m 角地		準都計 (80,200)	
d	飯塚7K - 219	飯塚市				底地	()	不整形	東22 m国道		(都) (70,200)	
e	-						()					
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)		地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,147		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	17,015		$\frac{100}{[127.4]}$	13,356	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	13,500
b	() 9,882		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	14,174		$\frac{100}{[120.0]}$	11,812		11,900
c	() 7,410		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	7,657		$\frac{100}{[84.0]}$	9,115		9,210
d	() 8,524		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	10,086		$\frac{100}{[94.8]}$	10,639		10,700
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 +0.12	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0				
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0				
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -20.0 その他 0.0	環境 0.0				
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 -7.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 0.0				
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境				
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 10,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	67,953,600	13,882,900	54,070,700	49,955,400	4,115,300	(0.9547) 3,928,877	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	109,135,472 円 (8,340 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
倉庫		6,500.00		S 1 F		6,500.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 工専 土砂災害警戒区域	70 %	200 %	200 %	13,082 ㎡	122.0 m× 119.0 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため 1 0 0 %				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	倉庫	6,500.00	100.0	6,500.00	900	5,850,000	10.0	58,500,000		
~										
~										
~										
~										
計		6,500.00	100.0	6,500.00		5,850,000		58,500,000		
年額支払賃料				5,850,000 円 × 12ヶ月 = 70,200,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は賃料に含まれる						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				70,200,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 2,808,000 円						
以上計 + a+ - -				67,392,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				58,500,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 561,600 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				67,953,600 円 (5,194 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 908 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	3,915,000 円	783,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,106,000 円	70,200,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 814,900 円	査定額	
	建物 5,481,000 円	783,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	783,000 円	783,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	783,000 円	783,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	13,882,900 円 (1,061 円 / m ²) (経費率 20.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9547
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	783,000,000 円	設計監理料率 117,000 円 / m ² × 6,500.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	49,955,400 円 (3,819 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	67,953,600 円		
総費用	13,882,900 円		
純収益 -	54,070,700 円		
建物等に帰属する純収益	49,955,400 円		
土地に帰属する純収益 -	4,115,300 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	3,928,877 円 (300 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
109,135,472 円 (		8,340 円 / m ²)	

4 不動産 I D

飯塚(県) 9 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	飯塚市平恒字源知 4 3 5 番 7 4	2902000077360-0000
2	飯塚市平恒字岩ヶ鼻 4 7 6 番 2 8	2902000077490-0000
3	飯塚市平恒字クチバセ 4 7 7 番 5	2902000077500-0000
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		