令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 1 宅地-1

						MX-31(>IC)	•	
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		17,400,00	00 円 1㎡	当たりの価格			37,000	) 円/㎡
1 甘木的東西								

#### 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 31,000 円/m<sup>2</sup> (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 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 23日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) 所在及び地番並びに 飯塚市片島3丁目406番22外 地積 469 法令上の規制等 基 「片島3-10-32」 「住居表示」等 ( m²) ( )

' <b>⊁</b> # ⊢											``	,	`	,		
地	形状	敷地の	の利用の	現別況	辺の土地の	)利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	i i		℃ 通施 ○状況	設との	(都) 2住居 (60,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅 既成住宅地		北東5 市道	n	:	水道、 ガス、 下水	新館	<b>反塚1</b>	.5 km		(その他)	
(2) 近	範囲	東 60	Dm、西	80 m、	南 100	) m、北	70 m	標準	的使用							
隣 -	標準的画地の形料		間口	約 18	m、奥	行約	25 m、	規模	模 ———		450	㎡程.	度、	形状		
地域	地域的特性	特記 <sub>  特</sub>         事項	詩記すべき	き事項はな	:l 1。	街 5 n	市道		交通施設	·新飯 <sup>」</sup> - -	家駅 は	比西方	ī1.5 km	法令規制	対象基準地と同	司じ
	地域要因の将 来予測	当該地址				い住宅地			のまま					 る。飯:	「 塚市中心部に比 るものと予測する	
	骨効使用の判定	低層住3							` (	対象基準の個別に 因	準地 的要	ない	١			
	経定評価の手法 )適用		列比較法	比準価			,	円/㎡								
0,	/週用	収益還え	元法	収益価		2		円/㎡								
		原価法		積算価		kı	/	円/㎡	_							
/c\ <del>-</del>	-+B	開発法			による価格			円/㎡		F1. <i>t</i> -	± +:	- 電車	· 字 十 統		 _勤務する30~	4.0
(b) rt.	5場の特性	歳代の戸	ラ建住宅	を建設する	ることを目	的とした	一次取得	者のほ	か、ア	アパート	- 等を	建設	する投	資家が中	中心である。南側	
						開発は概		II供PI C	'ගව.	需要0.	ノ中心	いとな	る価格	帝は、コ	上地のみで170	か少 0万
· 検	に 算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	円程度、 上記 2 記 るが、貸 干見られ	新築戸 武算価格 貢料や還 れる程度	建物件で が得られが 元利回り のため、「	3 8 0 0万 た。比準価 等の想定に 収益性より	5円程度で	ある。 性を反映 や不確定 快適性か	した実 要素を 選好さ	証的な 含む。 れ収益	な価格で また、 き価格に	である当該は低位	。 収 核地域 Z に 求	益価格 は戸建 められ	は収益性住宅が中た。従っ	まれのみで170 生に着目した価格 中心でアパート等 って、比準価格を ひとおり決定した	0万でおき
(8) 公規( 示準)	記証及び鑑定評価 値の決定の理由 代表標準地 間標準地番号	円程度、 上記 2 記 るが、質 干見 い し、収益	新築戸 式算価格 言料や還 つる程度の 益価格を	建物件で が得られが 元利回り のため、「	3 8 0 0万 た。比準価 等の想定に 収益性より	万円程度で 近格は市場においてやいも居住のに に問辺の公	ある。 性を反映 や不確定 快連地個 要 個別	した実 要素を 選好が 格の推 別的	証的な 含む。 れ収益 移等も 対象基	は価格で、は価格には一点価格には一点価格には一点価格には一点である。	あ当低て 内訳	の いち は は ない	益はめ評 街 交 環体建れ額 路 通 境	は収益性住宅が中た。従っ	まに着目した価格 中心でアパート等って、比準価格等って、比準には分け決定した 地 街路域 交通 要 環境	0万でおき
(8) 対準とし	記証及び鑑定評価 値の決定の理由 代表標準地 間標準地番号	円程度、上記が、られる・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	新築戸 式算価格 言料や還 つる程度の 益価格を	建物件で、が得られたののできます。 おいま おいま はい いい	3 8 0 0 万 に 準価 に 以	可円程度で場合では は100 100 100 100 100	ある。 性や快基 医化 個別 の で の で の で の で の で の で の で の で の で の	した実 要素を 選好が 格の推 別的	証的な。 されい おい ない はい はい がい がい がい がい がい がい がい がい がい が	は価格で、は価格には一点価格には一点価格には一点価格には一点である。	あ当低て内訳	。地に鑑標準化補正収域求定	益価格 は戸され 評価 街路 で び び び び び び の の の の の の の の の の の の の	は収益性住宅が中た。従っ	まに着目した価格 P心でアパート等 って、比準価格等 っとおり決定した 地 街路 域 交通	0万 で が 重視
(8) (8) (8) (8) (8) (8) (9) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8) (8	証及び鑑定評価 値の決定の理由 代表標準地 標準地番号 格	円程度、12 (1 f k k k k k k k k k k k k k k k k k k	新築戸: 式算価格 表	建物件でが元列を対しています。 おいかい おいい おいい おいい おいい おいい おいい おいい おいい はい は	3800万に 準確 200 年 200 年 200 年 200 年 200 日 2	5円程度で 場には は は は は は に お に お に お に は に の は に の は の の が の の が の が の が の が の が の が の が の が の が の が の が の が の が の が し が の が し が の が し に の が し に の が し に の に に に の に に に に に に に に に に に に に	あると 性や快基 要比	した素好の 別の 別の 別のの	証的な。 されい おい ない はい はい がい がい がい がい がい がい がい がい がい が	は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、	あ当低て内訳内	。地に鑑標準化補正収域求定	益はめ評 街交環画 行幅戸ら価 路通境地政	は収益性住宅が中た。従っ	まに着目した価格 中心で、比単にでで おり決定した 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政	0万でおき
(8 公示価格を   9 指定基準検絡   ) 規準とした   ) からの検	証及び鑑定評価 値の決定の理由 代表標準地標準地番号 格 公示価格	円程 に 1 に 1 に 1 に 1 に 1 に 1 に 1 に 1 に 1 に	新築戸院格選度を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を	建物件では、	3800万に 200万に 200万	5 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	あ 性や快基 要比 U 個要比 U 個要比 U 個要比 U 個要比 U 個要比 U 個要比 U U U U U U U U U U U U U U U U U U U	した素好の 別の 別の 別のの	証含れ移対の(対のの分割を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を	は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、	あ当低で、内訳の内訳の記述のは、	。地に鑑 標準化補正 標準化補正収域求定 そ	益はめ評 街交環画行の 街交環画行価戸ら価 路通境地政他 路通境地政	は収益性住宅が中た。従っ	はについては、 はについては、 はについては、 はについては、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、おは、 はでで、のは、 はででで、 はでで、 はでで、 はでで、 はででで、 はででで、 はででで、 はででで、 はでででででで、 はでででででででででで	0万でおき
	記記及びの表 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、	円程記が見、標準円の検討の検討	新築戸格遺皮を 対して イン・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	建物件 ら回め考 点正 [ 100   hefe	3 8 0 0 万 個 2 1 2 1 2 2 2 1 2 2 2 1 2	5 円程 は 100	あ 性や快基 要比   Bt   Bt   100   景   100   10	し 要選格 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 の 」 ) に 素 が の し の の の の の の の の の の の の の	証含れ移 対の(対の(対の) 対の(物の) 対の(動き) 製造 対の(動き) 製造 対の(動き) 対の(動き) 対の(動き) 対の(動き) 対の(動き) 対の(動き) 対の(動き) 対の(動き) 対の(	は は は は は は は は は は は は は は	ではて 内訳 内訳 料画	。対は鑑標準化補正 標準化補正 の場がは そ 通い では できまる こうしん しょうしん しょうしん しょうしん しょうしん しょうしん しょう	益はめ評 街交環画行の 街交環画行の 函価戸ら価 路通境地政他 路通境地政他 保通になる (に)	は住宅の住宅を上記である。	はいってと 地域要因 も 地域要因 と はいってと 地域要因 そ お で、お 街で、お 街で、お 街で、お 街でで、お で 環行の 街交環行の 街交環行の 街通境政他 路通境政	0 でが重。 の
(8) 公規(	証及での で表示では で表示では で表示では で表示では であるでは では では では では では では では では では	円 上る干し 号 地 の検討 (代) (代)	新築戸格遺皮を 対して イン・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	建物件 ら回め考 点正 [ 100   hefe	3 8 0 0 万 個 2 1 2 1 2 2 2 1 2 2 2 1 2	Table   Ta	あ 性や快基 et	し 要選格 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 別 の の に 素 好 の し に に の の の の の の の の の の の の の	証含れ移 対の(対の(物復 宅的む収等 象規円 象比円 価し 地のて 域	は 5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	ではて 内訳 内訳 米利 地の おきばん 一人 おりましま 一人 おりましま かいき はいき はいき はいき はいき はいき はいき はいき はいき はいき は	。などの鑑標準化補正 標準化補正 の生 内収域水定 そ でん ほんかん にんしん おおおい しょう しょう しょう しょう しょうしょ しょう しょう しょう しょう し	益はめ評 街交環画行の 街交環画行の 函や 特価戸ら価 路通境地政他 路通境地政他 策劣 段格建れ額	は住たをというでで、要は、一般では、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	はいっと 地域要因 地域要因 しパ準決 街交環行の 街交環行の ある でん のある ものの ある もの ある かまり	0 (でが重。) のる 中万 (あ若視 ) 緩。 心

宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	地 接面 状 状沉	道路の !	主要設の	要交通) )状況	<b>施</b>	法令上の規 制等
а	飯塚7K H		塚市				更地	(		長方	形 北西5	m市道				〔都)1住居 60,200)
b	- 2 <sup>-</sup> 飯塚7C	17	 塚市				建付			ほぼ	台 西2.7				<del></del>	(都)1住居
D		17	-SJV 1 JJ				地	(		形形	<u>Б</u> Б2.7					60,160)
c	飯塚7C H	_	塚市				建付地	(		長方	形 南東5 南西2	7 m市道 m				〔都)準工 70,200)
	- 20	08									角地					
d	飯塚7 C		塚市				貸家 建付 地	(		ほぼ- ) 方形	長 北5 mī	 市道				〔都)1住居 60,200)
e	- 5 <sup>·</sup>	18						(		)						
NO	取引(	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推(	定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較	推定標準 格(円/n		個別的 比較	]要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[100.0]	_100	_100			_10	0		往	路	C	0.0	
	39	,510	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		39,510	_	3.8]	38,		逐通・ 登近	C	0.0	38,100
b	27	,707	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		27,901	<u>10</u>	8.7]	35,		環境	С	0.0	35,500
С	(	, 146	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		28,973	10	0 8.6]	36	861 E	面地	C	0.0	36,900
d	(	)	100.03	[100.6]	100.01	100		20,973	_10		30,	· 行	政	0	0.0	30,900
	33	,635	[100.0]	100	[100.0]	-		35,618	_	3.1]	38,	258	の他		0.0	38,300
e	(	,	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	[ ]			<u>10</u>	]				[ <b>100</b> .	L <u>U</u>	
VO	ア事情の内容			補正の内記						工地域	要因の比較	の内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	5近 0.0	環境		0.0	街路	0.0	交通・	接近	-3.0	環境	+7.0
		0.00	画地	0.0	└	0.0	その	 他	0.0	行政	0.0		 ]	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・指	5近 0.0	環境		0.0	街路	-7.0	交通・	接近	-3.0	環境	-11.0
		+0.11	画地	0.0	└ ├行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政	 -2.0	- L ¦ その他	 ]	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<del>│</del> ┌交通・招		環境			街路		交通・			環境	-19.0
		+0.10	画地		 ¦行政		その			 行政		 - <del>  そ</del> の他		0.0		
d	正常	% / 月	街路		<u>-</u> - 交通・持		環境			街路		交通・			環境	-4.0
		+0.11			¦行政		その			 行政		- ¦ ¦ その他		0.0	<u></u>	
<u> </u>		% / 月		0.0	交通・指		環境		0.0	 街路	0.0	交通・			環境	
			    画地		¦ 行政		しこっ			 行政		_			<u>_</u>	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原何	<b>画の</b>	把握が困	難な#	<b>こめ</b> 。			
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号				•		所在及	び地番	i							
111	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ì	造成工事費 (円/n	ก๋ )	標準·	化補正	時点値	<b>修正</b>	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 )価格 (円/㎡)		育効宅地化ጃ 余した価格 (円/n		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]		]		
19	熟成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路			交通 ·	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直按	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 ( 円 )	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法	7,388,691	1,576,700	5,811,991	5,325,250	486,741	( 0.9785 ) 476,276	(3.9 0.4)
	収益価格	13,607,886	円 ( 29	9,000 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						

(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	閉発法を適用する場合(	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物のも	大況										飲塚(県) ———	- 1		地-4
		用	 途		建築同	 面積	( m² )		構造・「	階層		延床	面積		( r	m²)
共同	自住宅						230.00	L S	2 F	=					460.00	
2	法上の規	制等														
用道			基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	ー・奥行		前面道路、	幅員等		
(者	阝) 2住	居		60 %		200 %	200 %	)	469 m²	20.	0 m× 2	26.0 m	前面道路: 特定道路ま			5.0 m m
想	見定建物σ	)概要	1 住戸 <i>t</i> 戸)を想		L 5 7 ㎡程	度の21	D K の共同(	主宅(8	有効率 の理由	10	00.0 %	外階段			•	
(3)	-3 総収益	等出内	7訳													
, ,	階層	用送		床面	i積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 *料	月	額支払賃	[料] ;	a保証金等(月	数) a保記	正金等	(円)
	ra/e				( m²)	(%)	( m²)				(	円)	b権利金等(月	数) b権利	间金等	(円)
		住宅			230.00	100.0	230.0		1,320		303,	600	1.0	0	303	3,600
1	~ 1	吐七			230.00	100.0	230.00		1,320		303,	300	1.0	0	303	3,600
2	2 ~ 2	住宅			230.00	100.0	230.00		1,330		305,	900	1.0			5,900
	~															
	~															
	~				400.00	400.0	400.00				000	500			609	9,500
	計				460.00	100.0	460.00	)			609,	500			609	9,500
年	F額支払賃	料								500 F	円 x 12	ケ月 =	:	7	7,314,00	00 円
	共益費(管								/m² ×			12ケ月	=			0 円
	•		の算出根拠				共益費を別								204.00	
			車場使用料					4,000 円			8 台x 12	ケ月+		=	384,00	
		-	根拠、金額	供)			敷金により打	旦1末 <b>さ れ</b> , 314 , 000		ン 計工	6.0	0/6				0 円
	≦室等によ + a)x st		₹相当額 A(%)+(	x 空	室率B(	(%))	,	384,000				% =			461,88	80 FE
L)	 人上計	+ a+												-	7,236,12	
- 1			益(空室損失	<b>夫考慮</b> 後	<del></del> <b></b>		609	,500 円:	× 94	.0 %	×	1.0	00 % =		-	29 円
楮	重利金等 <i>0</i>	運用記	益及び償却	額(空室	室損失考	慮後)		年数( ,500 円:		年) .0 %	運用利 ×	回り( 0	1.00 %) .2563 =		146,84	42 円
7	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円:	x	%	×		% =			0 円
紹	<b>企収益</b>	+	+ +					7,3	888,691 円		(		15,754	円/m²)		
(3)			月額支払	賃料の	算出根拠		( )内は支		1					Г		
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情补 正	甫 時, 正	点修 標準化 補正	∠ 建物 建物 差修 □	物格 地域 E 因のb	域要 北較	基準階 格差修正		定実質賃料 ∃/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а					<u>100</u>		] <u>100</u>		<u>100</u>	)]	100 [	- ]		対象基準月額実施	階の 質賃料 1,360 F	円/㎡
b			(	)			100		] [	)		- ]		   月額支		
С	_			,			100		] [	<u>)                                    </u>	100 [	- ]		基準階	2 F	В

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		358,000	円	89,500,000 x 0.4	%	
維持管理費		384,900	<del>-</del>	7,698,000 x 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Β	土地	28,300	円	查定額		
公租公課	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 x 0.10	%	
その他費用		0	<b>P</b>			
総費用						
~		1,576,700	円	( 3,362 円/㎡)	(経費率	21.3 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	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	等価格)	40 %	6	n ♭ : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c:設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	E	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9785
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		89,500,000 円		189,000 円 / ㎡x 460.00 ㎡	設計監理 × (100%+	
元利逓増償還率		0.0595		躯体部分 仕上部分	x (100%)+	設備部分
		5,325,250 円		0.0445 x 40 % + 0.0608 x 40 % -	+ 0.0871 x	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(	5,323,230 円 11,354 円/m				
(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				476,276	円
×				(	1,016	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		13,607,886 円	3	(	29,000	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 2 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 00 0	( F ) /T-12 @ 15**I	T 24 / T 16		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	MX. N.	市菰田東 東 1 - ∶		159番! '」	5					地 (m	<b>積</b> (1)	(	214	Ì	5令上の規	制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		文通施設 O状況	足との	(60	ß) 1住 ,200)	居
	台形 2:1	住宅 W 2			模の一般( の住宅地域		南西6	m		水道、 下水	飯塚	₹650	m		( 7	その他)	
(2)	範囲	東 50 m	、西	30 m、	南 60	m、北	100 m	標準	的使用	月 低層	住宅	地		,			
近	標準的画地の形料	大等 間	引口 約	20	m、 奥行	5 約	10 m	、規	模		200 r	n²程.	度、	形状長	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記	すべき事	項はな	, 1,	街 6 m	市道		交通	1	沢南東	克方6	50 m		1 1 1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測	当該地域に に比較的															
	長有効使用の判定	低層住宅均	_						_ `´¦	対象基準 の個別的 因		ない	١				
( )	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価権	各	2	9,700	円/㎡	┙'	=							
U.	)適用	収益還元法	-	収益価権		2	5,800	円/㎡									
		原価法		積算価村			/	円/㎡	-								
		開発法			よる価格		/	円/㎡									
(6)市	5場の特性	同一需給圏 歳代の戸建 近い住宅地 円程度であ	住宅を で土地の	建設する	ことを目	的とした-	一次取得	引者のほ しょうしょう かいしょう かいしょ しょう かいしょ かいしょ かいしょ かいしょ かいしょ しょう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅ	か、フ	アパート	·等を	建設	する投資	家が中	心で	である。飠	塚駅に
` / 枝	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	上記2試算るが、賃料 ラが、賃料 戸建住宅が 益価格を比	∤や還元ネ ゙中心でレ	利回り等 収益性よ	の想定に : りも居住(	おいてや <sup>か</sup> の快適性が	や不確定 が選好さ	≧要素を ≤れ収益	含む。 価格は	また、 は低位に	当該 :求め	地均られ	はアパー た。従っ	ト等か て、比	「見る	受けられる	らものの
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規準	/ m ~ \	内	票集化	街路 交通 環境		地域要		
価と	公示価格		r	1	100	100	г	1				甫	画地		因	行政	
格し をた	ムが順情	円/n	1 1	00	[ ]	[ ]	100	1			Ī	E <del>-7</del>	行政 - の他			その他	
(9) 指か	指定基準地番飯塚(県)	号 -	1	時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較	要 個	別的 因の 較	の比当	/ m \	内	票	街路 交通	0.0	地域	街路 交通	0.0 -7.0
定ら基の	. ,											七浦	環境 画地	0.0	要因	環境 行政	+5.0 0.0
準検				01.1]	100	100	[100		2	9,100		Ē	行政	0.0		その他	0.0
地討	28	,100 円/n	î   1	00	[100.0]	[ 97.7]	100					7	の他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	;	27,500		価 変 格 動	要逻							商政策に留 近い地域で			ēがあるも 1。	のの緩
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表标 標準地	票準地等と	上同一地,	形 状 成 況	地安田							比較的近に ているが上			土地の需 ている。	要は高
地格 の等 前か	公示価格	+7.3 %	T	- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)要 因	为 <b>個</b>	別的要	因に変	動はなり	l I.						
, נו הש	夂劉榮   千间	+1.5 %	十年间	<u> </u>	70 07	1											

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画りの形状	技	道路の	設(	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	飯塚7C - 110		家市				建付地	(	)	ほぼ台 形	東4 m市	道				(都)1住居 60,160)
b	6 飯塚7C	飯均	家市				建付地	(	)	不整刑	兆7.7 東4.3 南3.6 三方路	m			(	〔都)1住居 70,200)
С	飯塚7C	飯均	家市				建付地	(	)	不整刑	が 南東8 二方路	m市道				〔都)1住居 70,200)
d	- 111 飯塚7K	飯均	冢市				建付地	(	)	ほぼs 形	整 西6.5	m市道			(	〔都)1住居 60,200)
e	- 21	13						(	)	)						
NO	取引((円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因の比		推定標準格(円/㎡		個別的 比較	的要因の	'	査定価格 (円/㎡)
а	( 27	, 221	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		28,854	100 [ 97	.0]	29,	746	街路交通・		.0	29,700
b	27	,785	<u>100</u> [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]			29,601	<u>100</u> [100	.9]	29,		接近 環境		.0	29,300
c -	21	,724	100 [100.0]	100	100 [100.0]			26,350		.7]	29,0	052	画地 行政		.0	29,100
d e	25	,001	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		25,376	100 [ 82	.5]	30,	759	その他	0 [ <b>100</b> .0	.0	30,800
VO	ア事情・	<u>/</u> イ月率		100	[ ]	[ ]			]	]	要因の比較の	D内訳		100.0		
	の内容	变動率														
a			街路  画地		交通・接     行政		環境  その			封路  行政		¦交通 └ ¦その(		+2.0 0.0	環境 	0.0
b			街路		文通・接		環境		0.0	<b>封路</b>		1		-2.0	環境	+3.0
		+0.61	画地	-2.1	 ¦行政 -	0.0	\ <del>-</del>	 他	0.0	 行政	0.0	その	 也	0.0		
С		%/月 +0.60	街路 		交通・接		環境			封路 ,		. L		+2.0	環境 	-12.0
d.		% / 月	幽地		¦行政 ¦ 交通・接		 		0.0	行政  封路		その(   		-3.0	晋培	
J		+0.15			文題   15             		<sup>坂</sup> 児   その			ショ  行政		文価     その(		-3.0  0.0		-15.0 
e		% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	<b></b> 封路	0.0	1	・接近		環境	
			画地		└ ¦行政		¦その	 他	·  1	 行政		   その1	也	L		

(2)	(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																
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	B	既成	市街地でる	あり、	再調達原促		把握が困	対難なた	め。			
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	『能な場	易合の	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及7	び地番								
111	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点個	<b>多正</b>	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
										10	]						
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)						後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 :した価格 (円/m		地域 較	要因の比	说 個別的 比較	内要因 <i>σ</i>	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	<u>)</u>		]		
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100				積算(	西格			F	9 / ㎡			
内記	沢							·									
素地									月翌	<b>室動率</b>	付帯	;					月率変動率
	% / 月 事費										費用						% / 月
地址	域要因の比	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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 ( 0.9785) (3.9 0.4) 3,193,899 682,200 2,511,699 2,314,550 197,149 3.5 % 192,910 収益価格 25,800 円/㎡) 5,511,714 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

(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	閉発法を適用する場合(	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)-2 想定	建物の制	大況 大況											<b>以</b> 场(宗 <i>)</i>	- 2		1만-4
	用	途		建築面	面積	(	( m² )		構造・	階層		延月	<b>下面積</b>		(1	m²)
共同住宅						100.0	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	責率	基準容	積率等	地積		間	 コ・奥行		前面道路、	幅員等		
( <del>†</del> /7 > 4 /			20.01		222.01		202.01		04.4	2 00		44.0	前面道路:	市道	6	3.0 m
(都) 1(	土店		60 %		200 %		200 %		214 n	1 23	3.0 mx	11.0 m	特定道路ま	での距離	<b>!</b> :	m
想定建物	の概要	1住戸が 戸)を想		5 0 ㎡程	度の21	_ D K Ø	)共同住	宅(4	有効 <sup>図</sup> の理由	室 1	100.0 %	外階段	设のため			
(3)-3 総収	益算出内	 り訳														
階層	用道	<u>È</u>	床面		 有効 率	有效	面積	1㎡当 支払賃	———— 当たり月額 料	à F	月額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月数	效) a保i	証金等	(円)
11/11				( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	b権	利金等	(円)
	住宅			100.00	100.0		100.00		1,38	0	138	,000	1.0	.0 138		3,000
1 ~	1 # +			100.00	100.0		100.00		1,30		130	, 000	1.0			3,000
	住宅			100.00	100.0		100.00		1,39	0	139	,000	1.0			
2 ~	2								,			,	1.0	)	139	9,000
												ļ				
~																
~																
~																
				200 00	400.0		200 00				077	200			277	7,000
計				200.00	100.0		200.00				277	,000			277	7,000
年額支払	賃料								277	7,000	円 × 12	ケ月	=	;	3,324,00	00円
a共益費(	管理費)							円/	/m² x		m²x	12ケ月	] =			0 円
		の算出根拠				共益費	きを別途		受受する慣行はないため				<b>5</b>			
	•	車場使用料							/台×		台×12			=		0円
		根拠、金額	!)			敷金に				め計」	上しない。					0円
空室等に ( + a)x		≒相当額 A(%)+(	x 空	室率 B (	%))	+	3,3	324,000	円 ×			) % ) % =			199,44	10 🖽
以上計				_ · `		T			Π×		0.0	70 –			3,124,56	
		益(空室損失	老庸後	<b>善</b>			277.	000円 >	<b>k</b> 9	4.0 %	ń x	1	.00 % =	,	-	04 円
		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		,						年)	··· 運用利	回り(	1.00 %)			. 13
								(円 000	<b>k</b> 9	4.0 %	ó×	`	0.2563 =		66,73	
		保証金等の過	≢用益(	公室損失:	考慮後)			円 >			6 ×		% =	Ⅲ / <sup>2</sup> \		0円
総収益		+ +	手型で	谷山扣枷			<b>₼</b> ।+++	-	93,899 ₽	]	(		14,925	□/III)		
	)-4 1 m <sup>3</sup> 当たりの月額支払賃料の算出根拠 事例番号 事例の実際 事情補					( ) 点修	内は支持 標準化	ム資料 建物	加格 +」	1域要	基準隊	毕 2	全定実質賃料	<b></b>	基準階(	カ信料
NO (				" 正";		惊华化 第正	差修正		比較			円/㎡)	<b>空</b> 干机	金子(百)	<b>少貝</b> 育	
а				100			100	_100		00	100	_		対象基準 月額実		
-		(	)	[	] 100	)	[ ]	[	] [	]	[	]			1,421	円/㎡
b	- \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \				100 [ ]	<u>100</u>	<u>100</u>   <u>100</u>   <u>100</u>		月額支(	払賃料 1,390「	円/㎡)					
С	100					100	_100		00	100	_		基準階	2 F	В	
-		(	)	[	] 100	)	[ ]	[	] [	]	] [	]				

				Wス-3パ(ンパ)		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>三額相当額</b>	算出	出根 拠		
修繕費		155,600 円	38,900,000 ×	0.4 %	6	
維持管理費		166,200 円	3,324,000 ×	5.0 %	6	
公租公課	土地	10,300 円	査定額			
ашарк	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 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		38,900 円	38,900,000 ×	0.10 %	6	
その他費用		0 円				
総費用						
		682,200 円	( 3,188	円/㎡) (	経費率	21.4 %
(3)-6 基本利率等					1	
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	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	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	: 未収入期間を考慮した修正	<u>率</u>	С	. 9785
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額	算 出	战 根 拠		
建物等の初期投資額		38,900,000 円	189,000 円 / ㎡x	200.00 m²x	設計監理 (100%+	里料率 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0595	躯体部分 0.0445 × 40 % + 0.0608	仕上部分	0.0871 ×	設備部分
建物等に帰属する純収益		2,314,550 円	0.0443 % 40 /0 + 0.0000	X 40 70 T	0.0071 x	20 /
×	(	10,816 円/㎡)				
(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				192,910	
× (2) 0 十批の収益価格	澤무원교의	(r.g) 2.5 °/	(		901	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				<b></b>	
		5,511,714 円	(		25,800	円 / m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 3 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A11 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

۷ ;	塩化計画領の沃ル	-00 <del>-</del> EH 00	<del>*</del> =												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚	市伊岐須	字大坪	842番	3 6					地 ( ㎡		185	法· )	令上の規制等
地	形状	敷地の利況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路σ	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交近の状態	通施設との 況	(60,	) 1 中専 200)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2				が多い既	北6 m 市道			水道、下水	新飯	塚3.5 k	KM	<del> </del> (そ	の他 )
(2)	 範囲	東 40 n	n、西	70 m、	南 200	m、北	100 m	標準	準的使用	 ∄ 戸建	 住宅 <sup>‡</sup>	也			
近隣	標準的画地の形料	大等	間口 約	15	m、 奥行	亍 約	12 m	、規	見模		180 n	f程度、	形状	長方形	<b>,</b>
地域	地域的特性	特記:昭和	15 6年ご 団地	うに開	発された	街 基準6m	 方位北 ì市道	,	交通施設	計新飯 <sup>±</sup> km	<b>家駅</b>	北西方	3.5 法· 規f		基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	開発後約 住宅や建												適切に管	言理されている
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅:	地						(4)	対象基準 の個別的 因	集地 7 的要	方位			0.0
	定評価の手法 適用	取引事例比		比準価村 収益価村		2									
		原価法		積算価	各		/	円/n	'n						
		開発法			こよる価格		/	円/n							
(6)市	場の特性	あまり意記 比率が高い	戦されず、 Nため、3	当地域 建築費が	域のように	小中学校 ば分譲価	に近接で 格も上が	するエ! がりやす	リアがi すい。i	選好され 新築住宅	いやすり	ハ。住5	宅分譲価格	いうち	アで、駅距離は 、建物価格構成 り差があるが、
` / 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 原の決定の理由	み適用した	た。比準( 域への需要	価格は碁 要はこ∤	基準地と駅 ほで堅調	距離が同れ であった。	程度で、 が、分詞	かつ 譲価格 <i>が</i>	取引時 が上昇	点も新し しており	ル事( ) 需要:	列を重礼 が冷えi	見して試算	「した。	引事例比較法の 小中学校に近接 。以上より、市
示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	村 内 部 初	≝ 交i ∠ 環 <sup>i</sup>	通境	地 域 要	街路 交通 環境
価と 格し をた	公示価格	円/r	$ \frac{1}{n^2} $	00	100	100	[ ] [	1			祖		政		行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	榜 内 第 訳 (4		通	地域要	街路 交通 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / r	n [ 1	00	100	100	[ 100	1			祖		政	因	行政 その他
(10) 対年 象標(基準)	カ	通地点(代表	28,100標準地等と		価 変 格 動 形 状		<b>3</b> /					:し、2	026年度		予定。 前年比+ 9 . 5
準価 地格 の等		標準地		- 円 / ㎡	成 現 要 因		ፄ /     9 5 }     ((	6。伊崎	支須小学		人口は		R 7の3年		
前か	変動率 年間	+1.1 %	半年間		% の	) 3Z L	ч ′ 								

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画りの形料	也 接面 伏 状況	道路の	設(	要交通施 の状況	法令上の規制等 制等
a	飯塚7C		家市				建付地	(	)	ほぼ長	表 北5 mī 西4 m 準角地				(都) 1中朝 (70,200)
b	- 51 飯塚7C H		塚市				建付地	(	)	台形	北西5.	5 m市道	İ		(都)1中専(60,200)
	- 20 飯塚7C		塚市				建付			長方刑	ド 南東6	m市道			(都)1住居
_	H 20		3.115				地	(	)		i iiska	,-~_			(60,200)
d	6 飯塚 7 K	飯均	家市				建付地	(	)	台形	北西8 南6 m 角地	m市道			(都) 1 低專 (50,60)
e	- 21							(	)	)					
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因の比		推定標準格(円/m		個別的 比較	 内要因の	査定価格 (円/㎡)
а	( 25	) ,995	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		25,969			28,			0.0	28,20
b	( 28	, 471	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		28,556			30,		接近 環境	0.0	00.00
С	( 27	, 588	100 [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		27,754	100 [ 98		28,	320	画地	0.0	28,30
d	( 27	, 626	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		27,143			27,		<sub>亍政</sub> その他	0.0	
e	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]				]				[ <b>100.0</b> ]	
NO	ア事情の内容			補正の内記	R				=	工地域引	要因の比較の	の内訳			
a			街路		  交通・接		環境		0.0	 封路 	-3.0	· 交通 ·	接近	-2.0 E	環境 -3.
		+0.09	四地		行政		その		0.0	<b>宁政</b>		¦その他		0.0	
b		%/月 +0.10	街路     画地		   交通・接   		環境  その			封路  行政		交通・ -└ │その他		-2.0 <sup>日</sup>	<sup>護境</sup> -3. 
c	正常 9	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	5 <u>6</u> 封路		交通・		0.0 0.0	
	-	+0.10	    画地		- - - -   行政		その			 行政		その化		0.0	
d		%/月		0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	+2.0	-   交通・ 	接近	-1.0 H	<sup>震境</sup> -3.
	-	+0.10	画地	+3.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	<u>b</u>	0.0	
e	Q	% / 月	<u></u>		  交通・接 	近 	環境			<b>封路</b> 		·  交通・ 		<u>.</u>	<b></b> □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □
			画地		¦行政 '		その	他	1	<b>宁政</b>		その他	B		

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及7	び地番								
njus,	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋ )	標準化	<b>公補正</b>	時点値	多正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						100 [	]	<u>[</u>	]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	<u>∝</u> で	地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因σ	) I	調達原価
	(円/	m²)				正按(	の風情 (円/㎡)	Par	(円/m	1 )	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]		00		
Í	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補	証				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	ķ	交通・接近 環境 行政 その他					1					

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
•	収益価格		円 (	円/m²)			70
			11 (	137 111 )			
	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、投資技	¥算性に着目して取引さ	されないので、収益還	元法を非適用とした。	)

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市伊岐須字大坪842番36	2902000150264-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32 33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 4 宅地-1

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) - 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 8,190,000 円 1 ㎡当たりの価格 33,700 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 3日	(6)	[ 年1月]	円 / m²
(2) 京北河本口	ATI 7.7 0.1 00.1	/ F ) / T + 2 O 1 = * 5	工典/压+4	· - - - - - - - - - - - - - - - - - - -	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯	塚市鯰田	3字市ノ	'間2	5 2 5 1	番13	0						坦 (m	è積 ἆ)	(	243	<u>}</u>	大令上の共	見制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	周辺の	土地の	利用σ	D状	接面	道路	の状	···	供給 処理施 設状況			な交通施記 の状況	ひとの		郎) 2低 ,80)	專
	ほぼ整形 1:1	住宅 W 2				般住宅が 住宅地が			——— 南東6 市道	m			水道、 ガス	浦田	1620	m		( र	その他)	
(2)	範囲	東 6	0 m、西	150 r	n、南	150	m、 d	lt	20 m	標	標準的	 り使用	戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約	15 m	、奥征	亍 約		16 m		規模	ŧ		240 r	n²程	度、	形状(	まぼ	正方形	
地域	地域的特性		寺になし。				i	基準 市道	方位北	6 r			浦田	沢南	東方	5620 m		対	象基準地	と同じ
-	地域亜田の悠	事項	40 42 -			30 ±0 ±0	路	1. 1.45		1.00		施設	 		//		規制	<u> </u>		\\ \-
	地域要因の将 来予測		一般任宅 まってお												化局	見受けら	られない	۱,	周辺では	任七需
` '	最有効使用の判定	戸建住		1							2	` ′	対象基準 の個別的 因		方位	፲ ፲				+3.0
` ′	鑑定評価の手法 D適用		列比較法					33	3,700				_							
	/JE/11	収益還	<b>正</b> 法	収益· 積算·					/	円/										
	原価法 開発法					こる価格														
(6)市	万場の特性	飯塚市 が良好 500	内等に通 な地域の 万円から	勤する 需要は 1 , 0	給与所 底堅く 00万	得者で 、地価 円程度	ある。 は横に 、新築	同さ ばい <i>た</i> を住す	Fの人! Nら若 Eで2	コは洞 干の上 , 5 0	域少化 :昇で ) 0 7	頃向で で推移 5円か	であるも 3してい いら3 ,	のの 1る。 00	筑豊需要	ば住宅地域 豊地域の拠 その中心と 5円程度で	L点都市 なる値 ある。	が格	あるため、 帯は、土 <sup>‡</sup>	利便性
) <sup>/</sup> 村	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	還元法  を行っ	は適用し	ていなし 得力を1	ハ。 有する	方、取 。従っ	引事例	削比頼 5件で	対法のi では、i	適用に	こあた	こって	こは、ホ	うちゅう	戸廷	双益建物の 建住宅用地 各を標準と	の取引	事(	別を採用し	<b>」て試算</b>
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	<b>重地</b> -	時点 修正		標準化補正		域要 lの比	二 要	別的 因の 較	0			内		街路 交通 環境		地域要	交通	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	1 [	00	100	0 ]	<u>[</u>	]					辅 正 <i>そ</i>	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	<del></del>	- 1	時点 修正		 標準化 補正		 !域要  の比	二 要	別的 因の 較	0			内	漂集化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 0.0 +11.0
基の 準検 地討	則年指定基準	地の価格 ,000 円	_	[100.0 100	-1-	00 00.0]	100		[103			33	3,700		補 正 そ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+3.0 0.0
(10) 対象基準	ら が が が が が は が が が 大 で ある場合の検討			)() 円/r 等と同一		価格形成	:   【要 :   【 :   <b>【</b> 地	1 域	╻┘ ≹ ┇┐ ┇	祁市で 死成の	であり )住宅	)、市	中心部 であり、	に大型、地域	型商 或要[	生展してに 業施設が 因について スが良好で	閉業した て特段の	_。 )変動	助は見受!	けられな
準価格の前が	標準地番号 公示価格		% 半年	- 円/r	n <sup>²</sup> %	成 要 因 の	'    <sub>                                   </sub>	別的	· J	固別的	要因	に変	動はなり	ν I <sub>o</sub>						

<b>0</b> V	取引事 例番号	;   ;	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	画地の形状	接面道状况	直路の	主要交通が 設の状況	色	法令上の規 制等
a	飯塚7K	飯 <sup>±</sup>	家市				更地	(	)	ほぼ台 形	北6 m市 西6 m	 道			都)2低専 60,80)
b	飯塚7C	飯均	冢市				更地	(	)	ほぼ正方形	南東7.6	m市道		(4	都)1低専 40,60)
c	- 11 <sup>2</sup> 飯塚7C	飯均	冢市				更地	(	)	ほぼ正方形	: 北西6 m	 市道			都)1中専 60,200)
d	- 130 飯塚7C		冢市				建付 地	(	)	ほぼ台形	西2.7 ㎡	市道		(6	都)1住居 60,160)
e	- 5	17						(	)						
NO	取引(() () 円 /	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m )	地域因の比		 推定標準ſ 洛(円/㎡		 個別的要因の 比較	)	査定価格 (円/㎡)
a	( 32	, 197	100 [100.0]	[100.8] 100	<u>100</u> [ / ]	-		31,509	<u>100</u> [101	.0]	31,1		通・ o	.0	32,100
b	( 31	,124	100 [100.0]	[101.9] 100	100	-		30,496		.1]	33,8		近 境 0	.0	34,900
c  d	34	,656	100 [100.0]	[100.7] 100 [100.7]	100 [ / ]	100 [100.0]		34,899	100 [107	.2]	32,5	画: 55 行:		.0	33,500
e	(	,707 <sup>′</sup>	[100.0]	100.7	[100.0]			27,901	[ 83 _100	.7]	33,3	35 <del>7</del>	の他 0 <u>[<b>103</b>.0</u>	.0 <b>_</b>	34,300
NO.	ア事情・の内容 3		ウ標準化	100 補正の内記		[ ]				工地域要	因の比較の	内訳	100		
a	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・排	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	<u></u> 封路	0.0	交通・	接近 +1.0	環境	0.0
		+0.08	  画地 	+3.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0 Î	 亍政	0.0	その他	0.0	-, -, -, -,	
b		% / 月 +0.24			交通・指   こ		環境			<b></b>			<del>接近</del> -3.0	環境	-8.0
	正常	% / 月			¦行政 ¦ 交通・持		¦その    環境		0.0	宁政  封路		その他	0.0 接近 +1.0	環境	
-		+0.08			文通		<sup>-</sup>   <del>そ</del> の			  		文 <u>造</u>  その他	i		+3.0
d	正常	% / 月			文通・招		環境		0.0	<b>野路</b>			接近 -5.0	環境	-8.0
		+0.11	  画地	0.0			   <del>そ</del> の			 亍政	+3.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		<del> </del>  交通・持	5近 	環境		í:	 封路		交通・	接近	環境	
			画地		   行政		その	他	ŕ	 亍政		その他			

_																		
(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	艮	死成	市街地の	ため									
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な場	合	の価格										
í	造成事例番	号			-			所在及	び地間	E E								
3	表地の取得 (円/		事情補	iE	時点修正		価材	D補修正後 各 (円/㎡)	j		事費 〔円 / m	า๋ )	標準	化補正	時点個	修正	追	き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	(137	,	100 [	]	100								10 [	<u>0</u> ]		]		
ŕ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			豊用の補修 の価格		有効を	三地化率 三価格	ヹで	地域	要因の比	比 個別的	的要因	の 耳	<b>再調達原価</b>
	(円/㎡)			"	(円/㎡)			(円/㎡)			¥X		LL#X			(円/m²)		
			100 [	]	100					(		%)	10	0 ]	<u>[</u>			
쿶	热成度修正	,	[	]	/ 100	·			積貨	価格					円 / m <sup>²</sup>			
内記	Я																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率变!	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						Ģ	6/月	費用						% / 月
地球	域要因の比	· 較		街路	3	交	通	· ・接近		環境	竟 ———			行政			その他	<u>t</u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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	
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)			
	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位	主宅地域であり、賃貸市	5場が未成熟なため適	用しない。	

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市鯰田字市ノ間2525番130	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		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 5 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	32,000 円/m²
(2)空地每本口	AT 75 78 08	( C ) (T+0 O 15*5	工类体物	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯塚	市柏の森	字丁ノ	坪634컵	≸35					地積 ( ㎡ )		221	Ì	去令上の規	制等
地	形状	敷地の利 況	川用の現	周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面道	直路の が	··· 4	供給 処理施 設状況		で な交通施設 で状況	设との		まます で	居
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			使一般住宅か 注宅地域	が多い閑	北西5 m 市道		7	水道、 ガス、 下水	新飯塚	₹700 m		( 7	その他)	
(2)	範囲	東 50 m	n、西	70 m、	南 40 i	m、北	40 m	標準的	内使用	低層	住宅地					
近隣	標準的画地の形料	大等 「	間口 約	16	m、 奥行	ī 約	14 m、	規模	Ę		220 m³	程度、	形状!	長方:	形	
地域	地域的特性	特記「交通」地域		5利便性	が良好な	街 - 5 m 路 -	市道		交通施設	- - 新飯均 -	家駅 南	東方700 m	法令規制	1	象基準地。	ヒ同じ
	地域要因の将 来予測				成住宅地域 限値に達し	 或で、今1		を維持	する:				 ら徒歩[	 圏内		の住宅
	長有効使用の判定	低層住宅								対象基準 の個別的 対		:61				
1 ` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例と		比準価権			-,	9 / m²		-						
0	) 適用	収益還元法	-	収益価権		28	, .	9 / m²								
		原価法		積算価権				9 / m²								
		開発法			こよる価格			9 / m²			1.0 - 1					
(6)∄	5場の特性	心であるた 宅の取引も	バ、不動 ら落ち着り	産業者の ハてきて	つ需要も見込	込まれる。 引価格の	市内の	⋾建住⋾	宅市場	ではミ	二開発	等宅地分詞	領に一朋	吸感だ	がみられ、	中古住
\	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	方、収益値 域は居住の	5格は、: 0快適性:	土地価格 が重視さ	格に見合う1	責料水準7 地域である	が形成され るので、I	<b>れていた</b>	ないた	め低位	に試算	された。な	はお、ダ	付象 基	基準地が存	する地
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の(	対象基 の規準 (円/	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	交通	
価と	公示価格		ı	]	100	100	ſ	]			補	画地		因	行政	
格し をた	ZUVIMILI	円 / r	n 1	00	[ ]	[ ]	100				正	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番飯塚(県)			時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標内準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	交通	0.0 -3.0 -5.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[1	00.0]	100	100	[100.0	)]			補正	画地 行政	0.0	因		0.0
地討		,000 円/r	n 1	00	[100.0]	[ 92.2]	100		40	),100	"	その他	0.0		C 07 15	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		40,200		価 変 格 動	一般的要 因	動しの	    東京は人  東京書	、口減か とが高い	少及び い地域。	高齢化は	こあるが、 <sup>7</sup> 也域の二極(	下動産市 化が進 <i>F</i>	ト況に しでし	は生活利便 1る。	性によ
基準	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 <sup>;</sup> 標準地	標準地等。	と同一地。 -	形状成況	世 埋 要 因										
地格の等	公示価格	0.00	_	円/㎡	要 因	(個別的)要 因	固	<b>川的要</b> 因	に変	動はない	, I <sub>0</sub>					
前か	変動率 年間	0.0 %	半年間	l	% の											

飯塚(県) - 5

宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主設(	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚6C	飯均	塚市				更地	(		ほに ) 方形		南西4 m	 道路				(都)1中専 (60,160)
_	- 60									<u> </u>							
b	飯塚 6 C		家市				地地	(		長方)	列	東6 m市 北6 m 角地	追				(都)1中専 (70,200)
С	- 60 飯塚7C	飯均	家市				更地	(		長方	5形	南東3.5 北東4 m 南西2 m 三方路					(都) 1住居 (70,160)
d	飯塚7C	飯均	塚市				更地	(		ほに ) 方形		南7 m市	 道			(	(都) 1住居 (60,200)
e	- 111	18						(		)							
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		   住定標準(i ( 円 / ㎡ )		個別的 比較	 的要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 39	, 287	100 [100.0]	[100.5] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 98.0 ]		40,289	<u>10</u>	0 <u> </u>		41,9	^	通・		0.0	42,000
b	( 52	, 037	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		50,486	10 [13	0 <u> </u>		38,8	接: 36 環:			0.0	38,800
С	(	,775	100 [100.0]	[100.8] 100	100	100 [105.0]		42,024	<u>10</u> [10:	0 3.6]		40,5	64 画:	地	C	0.0	40,600
d	( 39	, 427	100 [100.0]	[101.7] 100	100	100 [100.0]		40,097	10 [10	0 0.7]		39,8	行: 18 そ	の他		0.0	39,800
e	(	)	<u>100</u>	100		<u>100</u>			<u>10</u>	0]					[ <b>100</b> .	<b>o</b> ] [	
NO	ア事情の内容	イ月率	ウ標準化			1. 3					 域要因	の比較の	内訳				
a			街路	-2.0	交通・指	· 6.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・	接近	-2.0	環境	+2.0
		+0.05	画地	0.0	 ¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
b			街路	0.0	交通・持	<del>6</del> 近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	-6.0	· 環境	+37.0
		+0.10	画地	+4.0	¦行政 !		その		0.0	行政		0.0	その他		0.0		
c			街路		交通・持		環境		0.0	街路		i	交通・		0.0	· 環境 	+9.0
		+0.10	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
d			街路		交通・指		環境	. – – – – –	0.0	街路		+1.0	交通・	接近 	-5.0	環境 -	+5.0
		+0.24	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・持	· · ·	環境			街路		 	交通・	接近		· 環境	
			画地		行政		その	他		行政			その他				

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市街地	也で土地	也の再	調達原価	動の 対	巴握が困	難であ	るため。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	「能な場合	合の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在	E及び地	也番								
111	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素地 の値	め の補修I が格 (円 / r		造成	江事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点値	<b>爹正</b>	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
										<u>10</u>	]		]				
1	(円/㎡)		<b>ረ補正</b>	時点修正		持費用の补 後の価格 (円 / r			記地化率 た価格 (円/m		地域 較	要因の比	比較 比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)	
							(		%)	<u>10</u>	]		]				
Ę	熟成度修正		[	]	/ 100	·		積	算価	格			F	月/㎡			
内記	沢							·									
素地	事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成						月率	变動率	付帯	標準化	補正				月率変動率		
	% / 月 事 費							% / 月	費用						% / 月		
地址	或要因の比較 街路					交通	・接近		琝	<b>景境</b>			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 未収入期間修正 後の純収益 (円) 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 ( 0.9759) (3.9 0.4) 229,135 4,077,881 754,276 3,323,605 3,094,470 3.5 % 223,613 収益価格 28,900 円/㎡) 6,388,943 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

(4)開発法による価格算	(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	支出の現価の総和 投下資本収益率 販売単価(住宅) 分譲可能床面積 建築工事費 延床面積													
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)								
開発法による価格 円 ( 円/㎡)														

(3)	-2 想定建	単物の状	大況											飯塚(県) ———	- 5	七	地-4
		用	 途		建築ī	面積		( m² )		構造・阝	階層		延床	面積		(1	m²)
共同	住宅						130.	00	W	2 F	•					260.00	
么	法上の規	制等															
	地域等		基準建蔽率	<b>率等</b>	指定容	責率	基準容	<b>野積率等</b>	地積		間口			前面道路、	幅員等		
( 都	3) 1住	居	ı	60 %		200 %		200 %		221 m²	16	.5 m× ′	13.4 m	前面道路:			5.0 m m
想	見定建物σ	)概要	各階2戸トを想定	(21	L D K、	5 0 m²)	) 全 4 j	■の賃貸	アパー	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	想定のため		-	
(3)	-3 総収益	算出内	7訳														
	階層	用资	<u>È</u>	床面	i積	有効 率	有效	协面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	額支払賃	5米斗	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
					( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		居宅			130.00	100.0		130.00		1,270		165	, 100	1.			5,100
1	~ 1													1.0			5,100
2	~ 2	居宅			130.00	100.0		130.00		1,300		169	,000	1.1			9,000
														1.	0		7,000
	~																
	~																
	~																
					260.00	100.0		260.00				334	, 100			334	1,100
	計				200.00	100.0		200.00									1,100
	額支払賃										100	円 × 12				4,009,20	
	共益費(管		<b>不</b> 答山 扫 枷				44 24 2	# ナ ゼ 爫		m² x	u		12ケ月	=			0円
			の算出根拠 車場使用料				共益]		g の慎行 ,000 円/	fがないた 台 v		T上しない 4 台×12			=	240,00	n III
			根拠、金額				動全領			<u>ロ ^</u> こており計			777			240,00	0円
	室等によ			,			75X 31Z 1		009,200		1 0	6.0	%				0 13
( -	+ a)x 至	室率 A	A(%)+(	x 空	室率B(	(%))	+	2	240,000	円×		6.0	% =			254,95	52 円
IJ	上計	+ a+														3,994,24	48 円
伢	に記金等の	運用記	益(空室損失	考慮後	<b></b>			334,	100 円 x	94	.0 %	×	1.0	00 % =		3,14	41 円
格	利金等の	運用益	益及び償却額	頁(空室	室損失考	慮後)		償却 <sup>3</sup> 334,	手数( 100 円 ×	4 3 94	年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =		80,49	92 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の選	■用益(	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総	(収益	+	+ +							77,881 円		(		18,452	円/㎡)		
Ť			)月額支払賃					内は支持									
NO	事例番	1例番号 事例の実際 事情補			辅   時;  正 	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地地	或要 比較	基準階格差修正	耆   査 E   (F	定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	の賃料	
а	1,000			[100 ] 100	- 1	100 [100.0]	100 [100.0			100 [100.0	1	1,394	対象基準月額実	階の 質賃料 1,271 F	円/㎡		
b	1,094			[100 ] 100		100 [100.0]	100 [ 97.0			100 [100.0		1,187	月額支	払賃料 1,270「	円/㎡)		
С	-	1,048 ) 100 [					100 [ ]	<u>100</u>	] [	) <u> </u>	100	_		基準階	2 F	В	

					•	
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		188,400 F	7	47,100,000 × 0.	4 %	
維持管理費		127,476 F	9	4,249,200 x 3.	0 %	
/\ <del>\$</del> □ /\ <del>\$</del> ⊞	土地	14,500 F	7	査定額		
公租公課	建物	329,700 F	9	47,100,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		47,100 F	7	47,100,000 × 0.1	0 %	
建物等の取壊費用の積立金		47,100 F	7	47,100,000 × 0.1	0 %	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		754,276 F	7	( 3,413 円/㎡)	(経費率	18.5 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 %	5	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	5	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	等価格)	40 %	5	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	等価格)	20 %	5	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ	:未収入期間を考慮した修正率	(	).9759
(3)-7 建物等に帰属する純収益					<u> </u>	
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		47,100,000 円		470 000 FT 4 2	設計監	
				176,000 円 / m <sup>2</sup> x 260.00 躯体部分 仕上部分	m²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0657			6 + 0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,094,470 円 14,002 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>				
総収益					4,077,881	円
総費用					754,276	円
					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 -			$\dashv$		229,135	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				223,613	
×				(	1,012	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	5			
		6,388,943 円	3	(	28,900	円/㎡

		(7) 0 15/67
No	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市柏の森字丁ノ坪634番35	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		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 6 宅地-1

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) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

 鑑定評価額
 12,600,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 29,200 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 11日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 \ 安地-	AT 75 70 40	/ 『 〉/無物の紙巻	工学/年12	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2_	鑑定評価額の決定	三の理由の要旨													
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市幸袋	字昆砂門	537番3	3 0					地和 ( ㎡ )	-	433	洼	き令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺 沢	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施設 での状況	設との	(60	ß) 1住,200)	居
	長方形 1:2	住宅 W 2		関一般住宅が だとした住宅		南4 m 市道			水道、 下水	新飯塚	₹2.7 km		( ₹	<del>[</del> の他)	
													(60	,160)	
(2)	範囲	東 200 m、西	200 m、	南 100 m	m、北	50 m	標準	的使用	低層	住宅地	!				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	ī 約	30 m		模		450 m <sup>2</sup>	程度、	形状	長方?	形	
地域	地域的特性	特記を特になり			街上基準	方位 : [	北4 m	交通	新飯均 km	塚駅 爿	比西方2.7		1	象基準地	と同じ
		事項			路			施設	İ			規制	į L		
	地域要因の将 来予測	中規模一般住宅 るものと予測さ		ぶ住宅地域	或である?	が、地均	或要因Ⅰ	に特段	の変化	は見受	けられず、	当面Ⅰ	は現	状維持で	推移す
(3)	最有効使用の判定	低層住宅地						(	対象基準 の個別的 因		立位				+4.0
1 ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	29	9,200									
	の適用	収益還元法	収益価	格		/	円/m²	2							
		原価法	積算価			/	円/㎡								
		開発法		による価格		/	円/㎡								.=
(6) ī	市場の特性	するエンドユー	ザーや地紅 新築戸建の	縁選好性を打 ひ場合は3	持つ個人€ , 0 0 0 7	等である 5円程度	る。需要 そである	その中心 ら。分譲	いとなる ほ住宅の	価格帯 需要か	は、戸建用 ドー段落し <i>だ</i>	飯塚市内及び福岡市内へ通勤 建用地では1画地当たり1,5 した影響から、既存住宅地に対			
` ´ネ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	比準価格は、現 性の高い価格での の観点から規範 衡にも留意し、	ある。ープ 生に乏しい	ら、近隣地均 いため、収割	域は戸建化 益還元法I	主宅を中 は適用し	□心とす	「る地域	ぱであり	、周辺	]にアパート	〜等はみ	151	で、投資	採算性
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	■価格	標 内 準 化			地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	<b>公示価格</b>	円 / ㎡	100	100	100	[ 100	1			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	≛価格	標 内 準 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -3.0 +2.0
基の	前任指定其準	地の価格	[101.1]	100	100	[104	.0]	20		補正	画地 行政	0.0	因	行政その他	0.0
地討		,100 円/㎡	100	[100.0]	[101.9]	100		29	9,000	-	その他	0.0		10	3.0
(10) 対年	送 継続 新規 前年標準価格		0 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因	1 1.1					び高齢化が〕 地域で地価の				
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地等標準地等	等と同一地	格 動 形 状 成 況	地域要因						主宅地域でる			中心部から	はやや
地格									動はない	, I <sub>o</sub>					
前カ	↑ 変動率 年間	+1.4 % 半年	間	% の		•									

宅地-2

V0	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	路の	主 設 <i>0</i>	要交通的 O状況	色	法令上の規 制等
a	飯塚7K	飯均	塚市				更地	(	)	ほぼ 方形	 € ※	南西5.2	m市道				(都)1低専 40,60)
b	- 5 飯塚70	17	 塚市				7⋣/;;			ほぼ	ř4	西2.7 mī	<b>丰</b> .				(都)1住居
D		17	r II ve				建付 地	(	,	形形	ū	<u>⊟</u> 2.7 IIII	ᆙ				60,160)
С	飯塚70		塚市				建付地	(	,	ほぼ 方形		北4.1 mī 東4.7 m 南8 m 三方路	<b>市道</b>			(	(都)2低専 70,100) 也区計画等
d	65 65 65 65 65 65 65 65 65 65 65 65 65 6		塚市				建付			台形	<b>,</b>	北西8 mī	<b>市道</b>				(都)1低専
	- 2	16					地	(	)	)		南6 m					50,60)
e	飯塚7 C H	D 飯	塚市				建付地	,	,	長方	形	南東5.7 南西2 m	m市道				(都)準工 70,200)
	- 2	08					_		,			角地				,	,
10	取引	取引価格 事情補 時点修 通 正 価の		建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		推定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	要因の	,	査定価格 (円/㎡)	
a	(	)	100	[101.3] 100	100	100		20.042	100			20.04	街		0	.0	20, 000
b	(	3,442	[100.0] 	[100.7]	100	[100.0] 		28,812	100	-		28,84	· <u>·</u> 交 接	通・ 近	0	.0	30,000
	27	7,707	100.0]	100	100.0]	[100.0]		27,901	100			28,49				.0	29,600
_	29	,149	[100.0]	100.4	[100.0]			28,692	[ 99			28,74	画:  9   行:		+4	.0 .0 –	29,900
d	( 27	) 7,626	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		27,143				27,47		の他		.0	28,600
e	(	) 146	100	[100.4]	100	100		20, 072	100			27.00	17		[104.0	ין נע	20, 400
NO		イ月率	ウ標準化			[101.0]		28,973				27,02 の比較のI			100		28,100
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 n n	環境		0.0	街路		+2.0	 交通・i	接近	-2 0	環境	+3.0
		+0.11	   画地		_  ¦行政		その			 行政		-3.0			0.0		
b	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		-			-1.0	環境	+3.0
		+0.11	画地	0.0	 ¦行政		その			 行政		0.0	 その他		0.0		
c	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-3.0	環境	+5.0
		+0.11	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	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・技	接近	-3.0	環境	0.0
		+0.10	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	街路	0.0	交通・接	挺 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	+2.0	環境	0.0
		+0.10	画地		 ¦行政		その	 他	0.0	 行政		+3.0			0.0		

									MX 3. (21	- /		
(2)積算価格算定内	訳											
(2)-1 原価法か	適用できない	場合その理由	既成	市街地内に	存して	ており、Ⅎ	上地(	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	<b>とな場合</b>	の価格								
造成事例番号		-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化補正	時点修正	E j	造成工事費( 修正後の価) (円/	格
	<u>100</u> [ ]	100						<u>100</u> [ ]	<u>I</u>	1		
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比	個別的要 比較	要因の 草	再調達原価	
(円/㎡)		正後(	の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	r <sup>²</sup> )	<b>較</b>	LL#X		(円/	m²)	
	<u>100</u> [ ]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	1		
熟成度修正	[ ]	/ 100			積算個	格		P	9 / m²			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動	率
	% / 月 事					% / 月	費用				%	/月
地域要因の比較	街路		交通	・接近		環境		行政		その作	也	

(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				
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	1×10 1×11	(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	117 关/西校							
	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			する近隣地域は、賃貸目 元法の適用が困難である		られず、また原	周辺にお	117

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		( F	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法	まによる価格				円 (		円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市幸袋字昆砂門537番30	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		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 7 宅地-1

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) - 7	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
 2,830,000 円 1 ㎡当たりの価格
 4,650 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1 )価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 15日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
	A10 7 7 7 0 0 0	( F ) /T-la @ 15*T	<b>工业</b> /亚拉	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	濫定評価額の決定	ツ连田	ツ女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯:	塚市八ス	▽山字本村	寸107	6番					地利 ( m² )		608	法令上の規制等
地	形状	敷地の	の利用の	現周況	辺の土地	の利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近の状況			(70,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 1		農家地等	住宅、一	般住宅、農 る住宅地域	北西3 市道、 北東俱			-	城戸国	<b>剪蔵院前5.7</b>	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)	範囲	東 130	Dm、西	90 m	、南 2	!00 m、北	40 m	標準	的使用	用 農家	住宅地	ļ		
近 7*	標準的画地の形物	大等	間口	約 2	0 m、 !	奥行 約	30 m	ı、 規	.模		600 m²	程度、	形状	まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 /	木山地	区の農村第	<b>集落</b>	街 3.	. 5 m市	i道	交通施設	5.7 k		前駅北東方	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	旧来かり				外からの転			どなく	、人口			 化及び	」 過疎化が更に加速す ものと予測する。
	有効使用の判定	農家住								対象基準 の個別的 因	準地 準 的要	 ■角地		+1.0
` '	定評価の手法 適用	取引事例		比準個			4,650	円/㎡ 円/㎡	<u> </u>					
		原価法		積算個	 ī格		/	円/m <sup>2</sup>	2					
	開発法開発					 西格	/	円/m <sup>2</sup>	2					
る地元居住			居住者及 は高齢化	びその血 及び過疎	縁関係者 化傾向が	fで、圏外か が進行してお	らの転ん	入者は殆	台ど皆類	無に近し	1。当該	逐域内にま	ういて la	地縁的選好性を有す は、もともと農家住宅 いことから中心とな
` /検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	等収益物	勿件は皆 って、市	無であり 場におけ	、自己使 る需要減	用目的の取	引が支i ている	配的で賃 比準価格	f貸市 <sup>‡</sup>	易が形成	えされて	いないため	り、収益	近隣地域はアパート 益価格は適用しなかっ らとの価格バランスも
(8) 公規( 示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準		時点 修正	標準補正		北 要	別的 (因の (較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[ ]	100	100	[ 10	]			補正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	標準補正		北 要	別的 (因の (較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内準	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		ł / m²	100	·   <del> </del>	] 100	[ 10	10			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標(	別年標準価格			)() 円/㎡	価格	変要を動								」 市況は生活利便性によ っている。
基準標準価語	・ 2 基準地が共 (英) である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一 <sup>t</sup> -	<sup>吧点)</sup> 形 成	状 (地 地						こより住宅! 句にある。	需要はは	まぼ皆無であることか
地格 の等 前か	D等					(個別的)		固別的要	因に変	動はな	ι I <sub>°</sub>			
	1 1 1 1 1 1													

NO	取引		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	画り		道路の	主要交流 設の状況	通施	法令上の規 制等
	別留					灬			( 111 )				記りかり		
a	飯塚7		<b>仮塚市</b>				底地	(		ほぼI     方形	E 北西4 m 南西3.5 南東2.5 三方路	5 m			(都) (80,200)
b	<del>-</del> 飯塚7	219 CD f	返塚市				更地			長方刑	ジ 北西6.5	· m市道			(都)
2	Н	203	12-23-113				χ-υ	(		)	у чьшо				(70,200)
С	飯塚 7 H	C D f	板塚市				建付地	(		台形)	南3.4 m	市道			(都) (70,200)
d	6塚7	205 K					建付			不整刑	3 北5 m市	i首			(都)
u			17.7-3/(I)				地	(		)	) AGO12				(60,200)
e	- :	523													
	_							(		)					
NO		価格   / m²	事情補	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地力	域要 比較	推定標準格(円/㎡		固別的要因 比較	<b></b> の	査定価格 (円/㎡)
а	(	5,100	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [101.0]		F 050	100	) 1.7]	4 4	街		0.0	4 450
b	(	3,100	) _100	[ 99.1]	100	100		5,050	_100		4,4	····· 交 接	通・ 近	0.0	4,450
		7,929	_	100	[ / ]	[100.0]		7,858	+	5.3]	4,7	754 環	境	0.0	4,800
С	(	5,462	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		5,462	100 [121	1.0]	4,5	画 <sup>:</sup> 514	_	+1.0	4,560
d	(		) _100	[103.7]	100	100			100			行i		0.0	
e	(	5,716	100.0]	100	100.0]	[ 98.0 ]		6,048	100	7.8]	4,7	32 6	の他 「10・	0.0 1. <b>0</b> ]	4,780
			1 ——	100		[ ]			]	]			10		
NO	ア事情 の内容		率 ウ標準化 率	補正の内記	Я					工地域到	要因の比較の	内訳			
а	正常		月街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+3.0	交通・技	<del></del> +3.0	7 環境	+5.0
		0.0	画地	+1.0	       	0.0	その	他	0.0	 行政	+3.0	その他	0.0	)	
b	正常	%/	月街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路	+6.0	交通・技	<sub>妾近 +3.0</sub>	) ¦環境	+47.0
		-0.1	0 画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	+3.0	その他	0.0		
c	正常		月街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		1	<del></del> 妾近 +4.(	) ¦環境	+13.0
		0.0	00	0.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政	+3.0	その他	0.0		
d	正常		月 街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路		1	<del></del> <del>妾近</del> +1.(		+17.0
		+0.3	87		- - -   行政		 その		. – – – –	 行政		その他			
e		%/	月街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		交通・持		,   環境	<u> </u>
							とこっ		-	 行政		_ ¦ その他			

												()		
(2)積算価格算定	三内訳													
(2)-1 原価法	もが適用でき	ない均	場合その理由	既存	の農家集落	すで宅:	地開発等も	らな	く、土地	の再調	達原価の	把握が	困難	なため。
(2)-2 造成年	地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価 (円/㎡		証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n <sup>†</sup> )	標準位	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	<u>0</u> ]	1(	1		
付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	≅で	地域	要因の比	, 個別的 比較	的要因の	) A	調達原価
(円/㎡	)				(円/㎡)	"	(円/n	r )						(円/㎡)
	100	]	100				(	%)	10	0 ]	1(			
熟成度修正	]	]	/ 100			積算(	西格			P	9 / m²			
内訳														
素事情の月地内容	率変動率	成	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	地域要因の比較 街路				・接近	'	環境			行政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳								
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由					
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回	IJ
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g	1)
法						( )		(	)
									%
	収益価格		円 (	円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は市街地か	ら遠い農家住宅地域で	で、賃貸アパート等収益	8物件はなく賃貸市場	が成立していない	ため	ο,	

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市八木山字本村1076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		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 8 宅地-1

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 ㎡当たりの価格28,200 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)应此资本口	A10 7 7 7 0		/ F \ / T+D @ 15**	<b>工光/</b> (正)(5)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日		(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評	呼価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市下三	緒字八本	字八本松35番715							337	法	令上の規	制等	
地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺 況	]の土地のネ	利用の状	接面道路の状況 供処理 別数 設状							(都) 1低専(40,60)		
	長方形 住宅 1:1.5 W 1		中規模台の住	一般住宅か 宅地域	が多い高	東5.2 m 市道		水道、下水	新飯塚2.5 km			(その他)			
(2)	範囲	東 120 m、西	南 120 i	Om、北 40 m 標準的使用 戸廷			□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □								
近隣	標準的画地の形料	伏等 間口 約 1		16 m、 奥行 約		21 m、 規模		'	330 ㎡程度、 形状 -			長方形			
地域	地域的特性	特記「区画整然と	こした既成	した既成住宅団地		方位 北 2 m市道		km				対象基準地と同じ			
+	 地域要因の将		A /// ±			6 L 7 WIH	施記	1	11. ±÷ 64	***	規制	1		<del></del>	
	地域安内の存 来予測	古い住宅団地でることから、今							比較的	新しい任う	<b>毛</b> 団地 (	とにへ	くて 割安!	感かあ	
(3)量	<b>最有効使用の判定</b>	戸建住宅地					(4	対象基準 の個別 因	準地 方的要	ī位				+2.0	
1 ' '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	28	8,200 円	/ m²								
"	)適用	収益還元法	収益価権			/ 円									
		原価法	積算価格				/ m²								
					発法による価格 / 円/㎡							7 \ F	'n <b>-</b>	- 11	
(6)r	万場の特性	同一需給圏は、概ねJR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300㎡前万円前後が中心となっており、新築住宅は3000万円台が需要の中心である。									べて	割安感が	あるこ		
<b>】</b>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	採用した取引事 ート等収益物件 適用しなかった。 て、鑑定評価額	はほとんと よって、	なく、自己 近時の不動	已使用目的 動産需給動	内の取引が	支配的で	、収益性	上より居	住環境が重	₫視され	いるた	め、収益	価格は	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格  /㎡)	標内準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境		
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	[ ]	-		補正	画地 行政 その他		1	行政 その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	- 3	時点 修正			要 個別的 要因の 比較	이 の比	基準地 準価格 ]/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	+1.0 -1.0 0.0	
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,100 円/㎡	101.1]	100 [100.0]	100 [103.0]	[102.0]		28,100	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 -	行政 その他	+3.0	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		0 円 / ㎡	価 変 格 動	大要 因 り住宅需要が高い				ジンスび高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性によい地域と低い地域の二極化が進んでいる。						
基準準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地	<sup>記)</sup> 形 状 成 況	1 1										
地格の等前が	公示価格	+2.9 % 半年	- 円 / ㎡ - 間												

<b>VO</b>	取引事例番号	‡	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画りの形?	地 伏	接面道路 状況	各の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚7C		飯塚市 飯塚市			更地	(	)	ほぼi 方形	正 南	東7.6 m	市道			(都)1低専 40,60)	
b	- 11 飯塚7C					更地	(	)	ほぼ <del>l</del> 方形	長 南	7 m市道	Ĭ		(	(都)1住居 60,200)	
	- 11	18														
c	飯塚7C	飯坩	冢市				建付地	(	)	ほぼ <del>l</del> 方形		東4.1 n 東4.5 n			(	(都)1低専 60,80)
_		10					<b>-</b> 111									. *** > > !!! ==
d	飯塚7K	) 19	冢市				更地	(	)	ほぼ <sub>6</sub>   形		6 m市道 6 m 地			(	(都)2低専 60,80)
e	_	19						(	)	)						
NO	取引(	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		    定価格  円 / m <sup>2</sup> )	地域因のは		推定格(円	:標準価  / ㎡)	個別	引的要因 <i>0</i> . 餃	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[101.9]	100	100							街路		0.0	
 b	(	,124	[100.0] 100	100	100	100		30,496	100			28,474	· 交通 接近		0.0	29,000
_	39	,427	[100.0]	100	[ / ]			40,097	[140			28,641	— <sup>24,2</sup> 75	C	0.0	29,200
С	19	,839	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [105.1]		19,197	100 [ 72			26,370	画地		2.0	26,900
d	( 32	, 197	100 [100.0]	[100.8] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [103.0]		31,509	100 [116			27,000	─ 行政 ) そのf		0.0	27,500
e	(	)	100	100	_100	_100		01,000	100			27,000		[ <b>102</b> .	$\vdash$	
10	ア事情の内容			 補正の内記		[ ]				_	要因のは	比較の内	]訳	100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	S近 0.0	環境	:	0.0	 封路	4	-1.0 \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\	 逐通・接i	년 <sub>0.0</sub>	環境	+6.0
		+0.24	 画地	 +4.0	 ¦行政		-   <del>そ</del> の		0.0	 行政		0.0	 <del>-</del> の他	0.0	<u></u>	
b	正常	%/月	街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	4	-1.0   3	 Σ通・接i	년 +1.0	環境	+32.0
		+0.24	 画地	0.0	└ ¦行政		しての		0.0	 <b></b>		-4.0   <del>7</del>	 -の他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	<b></b> 封路	-	·2.0   3	を通・接油	년 -1.0	環境	-25.0
		+0.24	 画地	+5.1	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 <b></b> テ政		0.0	 <del>-</del> の他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	├ ├交通・持	5近 0.0	環境	:	0.0	<b>封路</b>	+	-1.0   3	逐通・接迫	년 +6.0	環境	+9.0
		+0.08	 画地	+3.0	L ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 <b></b> 行政		0.0	 <del>-</del> の他	0.0	L	
e		% / 月	街路		  交通・接	············· 经近	環境	:	í	<b>封路</b>		3	逐通・接迫	<u>F</u>	環境	
			   画地		└ ¦行政		└ ├その			 <b></b>		L .	 -の他		L	

										. ,	
(2)積算価格算定内	i訳										
(2)-1 原価法が	適用できない場	場合その理由	既成	市街地で土	上地の評	再調達原何	<b>重の</b>	把握が困難であ	るため。		
(2)-2 造成宅地	内等に存し原作	西法の適用が可能	とな場合(	の価格							
造成事例番号		-		所在及び	が地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修〕		造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> [ ]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>		
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	区で	地域要因の比 較	個別的	要因の	再調達原価
(円/㎡)			正後(	の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	₽X	LUTX		(円/㎡)
	<u>100</u> [ ]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	l l	
熟成度修正	[ ]	/ 100			積算個	格		F	9 / m²	·	
内訳											
素 事情の 月率地 内容	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	工 / % / 月   事 費					% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街路	i	交通	・接近		環境		行政	'	その	他

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F.	( E	(r-g)
法						( )		( )
								%
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は自己使用 いため。	の戸建住宅が建ち並ぶ	ぶ住宅団地で、賃貸ア <i>I</i>	(一ト等収益物件はな	く賃貸市場が成立	して	いな

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		( F	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法	まによる価格				円 (		円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 9 宅地-1

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)	[ 年1月]	円 / m²
(2) 中地田本口	A10 7 7 0 0 00 0	( F ) /T-12 O 15 **	T-W-(T-15	_`路 <sup>´</sup> 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

接力形	2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨										
担対	基		びに 飯	塚市長尾:	字谷 1 0	50番1						(	-	法令上の規制等
投方形		形状		の利用の現		辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	処理施	接近		足との	
振響的画地の形状等 間口 約 14 m、 奥行 約 24 m、 規模 330 m程度、形状 長万形 地域的特性 特記 特にない 第1 mmg道 交通 上接波駅 北東方950 m 法令 対象基準地と同様 地域部 神経 特にない 第1 mmg道 交通 上接波駅 北東方950 m 法令 対象基準地と同様							主体と			水道	上穂波	950 m		(その他)
	(2)		東 50	0 m、西	50 m.	南 150	m. dł.	150 m	標準的使	── ■用「戸建	  住宅地			
地域の特性   特記   特にない   特記   特にない   特別   不明果道   交通   上穂波駅   北東方950 m   法令 対象基準地と同り   地域要因の将	近												形状 🛭	
地域要因の将 来予測		地域的特性	特記 特				街 7 m	 ·県道						
マラック	域		事項				路		施記	设			規制	 
(4)対象基準地の個別的要に														或の土地需要を喚起
取引事例比較法 比準価格 11,000 円/㎡ 原価法 現籍価格 1,000 円/㎡ 原価法 現籍価格 / 円/㎡ 開発法 関発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は、飯塚市郊外の戸建住宅地域一帯であり、特に旧筑標町に存する不動産との代替競争関係が強い。主た需要者は、同一需給圏に地域を有する者にほぼ限定され、同一需給圏からの取力は少ない。人口減少、高齢化の進等により需給は割合みであるが、地価水学化展であることから、地価予には歯止めがかかりつつるものと思わる。取引作数が少なく、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。取引作数が少なく、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。 び7)試算価格の調整 機種地とび鑑定評価額の決定の理由 振標準化 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地と所でおより、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、結価格は試算できなかった。比準価格が得られたものと対策でた。したがって、比準価格を標準とし、周辺発価格が得られたものと対策でよる。したがって、比準価格を標準とし、周辺発価格が得られたものと対策である。とたがって、比準価格を標準とし、周辺発価格が得られたものと対策である。とたがって、比準価格を標準とし、周辺発価格が得られたものと対策では、係を取引事例より試算したものであり、周辺経過を目的とした土地取得需要が乏しいため、指揮を地との「円/㎡」 割 100 関 100 関連図の の規準価格 内 準 交通 域 交通 で 保護 要 環境 補 画地 因 行政 正 行政 その他をた 関係の	(3)뒼						× 0   1   10	70 0 0 0 0		l)対象基準 の個別的	隼地 か		- 0	
(6) 市場の特性	(5)釒	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	1	1,000 円	/ m²	因				
(6) 市場の特性	0	)適用	収益還	 元法	収益価	————— 格		/ 円	/ m²					
(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。主た需要者は、同一需給圏に地縁を有する者に居限定され、同一需給圏外からの転入は少ない。人口減少、高齢化の進等により需急は野るかであるが、地価水準が低廉であることから、市場の中心的な価格帯を見出すことは困難である。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。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。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。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。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、計場の決定の理由			原価法		積算価	格		/ 円	/ m²					
需要者は、同一無給圏に地縁を有する者にほぼ限定され、同一無給圏かからの転入は少ない、人口減少、高齢化の進等により需給は弱含みであるが、地価が準が低無であることから、地価下落には歯止めがかかりつつあるものと思わる。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			開発法		開発法	による価格		/ 円	/ m²					
検証及び鑑定評価	(6) ਜੋ	5場の特性	需要者により	は、同一需 g の需給は弱	給圏に 含みで	也縁を有す。 あるが、地位	る者にほ 価水準が(	ぼ限定され 氐廉である	、同一需 ことから	言給圏外カ 、 地価下	\らの転.  落には	入は少ない 歯止めがか	。人口 かりつ	1減少、高齢化の進行 つつあるものと思われ
大型	`´梢	食証及び鑑定評価	益価格I 市場の3	は試算でき 実態を反映	なかった した説	た。比準価額 导力の高い	格は対象 試算価格が	基準地と類 が得られた	似する伯 ものと¥	E宅地に係 別断される	る取引	事例より試	算した	ものであり、不動産
格しをた 円/㎡ 100	公規 示準	価 標準地番号 格	標準	-			因のと	上 要因♂	) の規	準価格	内準	交通		域 交通
をた     円/㎡     100     [ ] [ ] 100     その他       (9)     指定基準地番号     時点 修正 補正 修正 相正 化 数要因の比準価格 以較 (円/㎡)     切り (円/㎡)     対象基準地 交通 域 交通 要 環境 相面地 正 行政 正 行政 子の他 名の他       2     方式		/\\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>		[	]	100	100	[ ]				–		1
指か 定ら 基の 準検 地討  「100 [ ] 100 [			円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100						C 07 IE
準検     用・指定基準地の価格     100     100     100     正 行政 その他       (10)     大の他     その他       (10)     対年ら 象標の 前年標準価格     11,000円/㎡ 変 格 動 元 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 化表標準地 標準地番号 公示価格     11,000円/㎡ 成 況 要 因 形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。       (10)     世域 所規 前年標準地 標準地 標準地番号 公示価格     11,000円/㎡ 成 況 要 因 所成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。       (10)     世域 所規 所成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。       (10)     世域 所成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。       (個別的 要 因)     個別的要因に変動はない。	指か 定ら		号	-			因の比	と 要因の	이 の比	<b>上準価格</b>	内準	交通 環境		域 交通 環境
地討			地の価格	<b>3</b> [	]	100	100	[ ]						
総続 前年標準価格       11,000円/㎡ ま準検 である場合の検討       番動 形状 成況 要因       要因       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。         地格 の等       一次表標準地 標準地番号       一次 公示価格       一次 円/㎡       一次 一位別的 要因       一個別的要因に変動はない。			円	/ m²  -	100	[ ]	[ ]	100	-		1-			ての他
基準検 である場合の検討	対年	ら 総続 新規 前年標準価格		,		<b>太久</b> 番九	1 1		の人口は 堅調。既	微減傾向、 存住宅地	高齢化は利便性	率は県平均 により需要	ョより 夏 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日	い。新規分譲地の需 極化が見られる。
の等 公示価格 円/㎡ 因別的要因に変動はない。 要 因	基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		表標準地等	と同一地	形 状 成況	1 1	TT /	模戸建住 こ影響を	宅を主と 及ぼす特	する郊外 段の変動	・の既成住宅 要因はない	5地域で 1。	であり、当地域の価格
D1/4   文却十   十回 0.0 /0   十十回 /0   V		公示価格	0.0	% 半年間					的要因に	変動はない	l I.			

3 試算価格算定内訳 飯塚(県) 宅地-2 - 9

(1)	比準価格質	算定内	引訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	Ø	画地 形状	接面道状況	道路の		要交通) D状況	施	法令上の規 制等
а	飯塚7C		塚市				建付地	(		長)	方形	東5 m市	道				(都) 60,200)
b	- 20 飯塚7C		 塚市				貸宏			17	ぼ整	北7.8 m	市道				 (都)1中専
J	- 51		+3(1 J				貸家 建付地	(		別影	IO.Œ	467.0 m	1176				50,100)
С	飯塚7 C		塚市				建付地	(		長)	方形	北東3.5 北西3 m					(都) 70,200)
	- 21	1										角地					
d	飯塚7C		塚市				建付地	(		不)	整形	南東15 北4 m	m国道			(	(都) 80,200)
	- 110	16										準角地					
е	_							(		)							
NO	取引促(円/		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m )	地の	 域要 比較		性定標準( (円/㎡)		個別的 比較	ற要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[101.2]	100	100			_10				街		C	0.0	
b	10,	, 550 \	100.0]	100 [100.3]	100.0]	100.0]		10,677	10	8.0] n		10,8	95 交 接	通・ 近	C	0.0	10,900
	9,	,911	[100.0]	100.5	[100.0]	[ 80.0]		12,426		4.0]		11,9			C	0.0	11,900
С	(	) ,775,	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [ 80.8]		9,719	10	0 0.2]		10,7	一画:	地	C	0.0	10,800
d	(	,773	100.03	[ 99.0]	100.03	100		9,719	10			10,7	75 行i	政	C	0.0	10,000
	8,	,012	[100.0]	100	[100.0]	[ 91.8]		8,640	+	3.2]		10,3	85 そ	の他		0.0	10,400
е	(	)	<u>100</u> [ ]	100	[ ]	100 [ ]			1 <u>0</u>	<u>0                                    </u>					[ <b>100</b> .	0]	
NO			ウ標準化									の比較の	内訳				
а	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・技	接近	0.0	環境	0.0
	+	+0.12	画地	0.0	├───	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境	-2	20.0	街路		0.0	交通・技	接近	-1.0	環境	+5.0
	+	+0.04	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常 9	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・技	接近	+1.0	環境	-5.0
		+0.12	画地	-19.2	╎行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路		<del> </del>  交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・技		+1.0	環境	-20.0
	-	-0.12	画地	-8.2	   行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
е	9	6/月	街路		<del> </del>  交通・接	近	環境			街路			交通・技	接近		環境	
			画地		¦行政		その	· 他		 行政		L I	その他			L	
 オ!	 比準価格決	· 定の <sup>3</sup>	⊥ 理由		1		1					ı	〔比準個	插格:		1	<b>I,000</b> 円/㎡)

														מאראי	( >   < )	,	,	-0-6 0
(2)積	算価格算	定内	訳															
(2)-	1 原個	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地にで	字し、	再調達原何	面の	把握が困	難であ	るため。				
(2)-2	2 造成	战宅地	内等に存	し原何	画法の適用が	可能な	場合(	の価格										
造/	成事例番	号			-			所在及:	び地番	ŧ								
素	地の取得		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	道	造成工事費 (円/r	n³)	標準	化補正	時点値	<b>修正</b>	道修	証後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l						<u>10</u>	<u>0</u> ]		]			
付	帯費用 (円/	m²)	標準化	/補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化™ 余した価格 (円/r		地域: 較	要因の比	個別的 比較	的要因(	か 再	調達原	原価 円/㎡)
	(13)	,	<u>100</u>	<u>)                                    </u>	100	l				(	%)	10 [	0]					
熟	成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格			F	円 / ㎡		•		
内訳								,										
素り	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域	要因の比	較		街路	3	3	交通・	・接近	,	環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	3)	(r-g)
法						( )		( )
								%
	収益価格		円 (	円/m²)				
	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 られず、賃貸市場が		□建住宅を主とする郊タ	トの住宅地域であり、	アパート等の収益	物件	id見

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

		(N) 0 10-E 1
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市長尾字谷1050番1	2902000352974-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34 35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 10 宅地-1

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 ㎡当たりの価格13,800 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中地河木口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工 <b></b>	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚市	長尾字過ノラ	元22番96					地積 ( m² )	(	193	法令上の規制等
地	形状	敷地の利月 況	用の現 周況	辺の土地の利	川用の状	接面道路(	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) (70,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2		模一般住宅が 然とした住宅	111.1-15	東5 m 市道		水道	桂川920	) m		(その他)
(2)	範囲	東 150 m、	西 50 m	、南 60 r	n、北	100 m 標:	準的使用 準的使用	月戸建	住宅地			
近	標準的画地の形状	大等 間	口約 1:	3 m、 奥行	約	15 m、 ‡	見模		200 ㎡程	度、	形状(	まぼ正方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特記す	べき事項はな		i	方位北 市道		-   桂川馬 	R南西方:	920 m		対象基準地と同じ
	地域要因の将	事項	小規模一般		路	<b>ボとした住宅</b>	施設は地域で		状のまま	ま推移す	規制	╎ と予測する。飯塚市
	来予測								昇傾向が続くものと予測する。			
	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因	集地 方· 内要	立		+2.0
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例比較			13	3,800 円/r	'n					
0.	ノ週刊	収益還元法	収益価			/ 円/r						
		原価法	積算個			/ 円/r	_					
(6)市	万場の特性	建設すること	」 は、飯塚市南 とを目的とし の需要は一部	た一次取得者 で回復しては	が中心で うり価格は	である。飯塚	 主と判覧 市内中/ 向で推る	心部から 多してい	距離を	有し、生活	舌利便性	子性を有し戸建住宅を 生が劣る住宅地ではあ 晒格帯は、土地のみで
· Ń	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格は7 適正に補修I ート等は見る	下動産の市場 Eを行った実 受けられない	性に着目した 証的な価格で ため、賃貸す	ニものです である。 - で場が成熟		域と代稿 域は、[ 収益還表	替・競争 区画整然 元法が適	とした 用でき	特家主体の なかった。	の戸建位	字する取引事例を基に 注宅地域であり、アパ こ、比準価格を標準と
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		 3,600 円 / ㎡	価 変	一般的要因	13.7.1.	物価の 回復して	 ○上昇や こいる。 タ	──└── 米国の通	商政策に	留意する	」 る必要があるものの緩 回復している。
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地			地点) 形 状 成 況	(地 域要 医	1 1 1 1 1				は特段のは若干上		因は見られない。市内 いる。
地格 の等	Λ = Æ+6		- 円 / ㎡ 半年間	要  め の	(個別的		要因に変	動はない	, I <sub>°</sub>			

飯塚(県) - 10 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m² )	の刑	画地 彡状	接面道题状况	各の   三	E要交通が との状況	<b>沲</b>	法令上の規 制等
a	飯塚7C		冢市				更地	(		ほほ ) 形		北西4.7 r				(都) 60,200)
		13														
b	飯塚7C	飯	冢市				建付地	(		) 方形		東7 m市道	Į.			(都) 1中専 60,200)
	- 11														_	
С	飯塚7K 		冢市				更地	(		) 形	ぎ整	北西6.5 г	)中退			(都) 70,200)
d	- 11 飯塚7C		家市				更地			ほほ	ず整	東3 m私道	i			(都)
u		05	3 <b>7</b> 113				文化	(		形	<b>≯</b> Œ	X0 11/14/E				60,200)
e	- 2	55													+	
	_							(		)						
10	取引(円	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)		域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別比較	  的要因の 	)	査定価格 (円/㎡
а	(	,680	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		14,680	10	0 <u> </u>		13,618	街路	0	.0	13,90
b	(	)	100.03	[100.0]	100	100.03		14,000	_10			13,010	<sup>3</sup> _ 交通・ 接近	0	.0	15,90
	16	,732	100.0]	100 [100.0]	[100.0]	[100.0]		16,732	[12	1.2]		13,805	-40.70		.0	14,10
_	13	,696	[100.0]	100.0	[ / ]			13,696		3.0]		13,297	, 一 一 行政		.0	13,60
d	( 11	, 899	100 [100.0]	[101.1] 100	100	100 [ 90.0]		13,367	10	0 <u> </u>		13,144			.0	13,40
e	(	)	_100		_100	_100		10,001	_10	00		10,11		[102.0	$\vdash$	
10	ア事情	イ日玄		100 補正の内記		[ ]			] [		北亜ほ	の比較の内		100		
WO.	の内容			が出土している。	N.						*****	10710±X071	J II/ \			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	₹通・接近	0.0	環境	+10.
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		ر	 <del>-</del> の他	0.0	L – – –	
b	正常	% / 月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	₹通・接近	0.0	環境	+20.
		0.00	画地	0.0	├──		その		0.0	行政		0.0	 -の他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<del> </del> │交通・接		環境			街路			逐通・接近		環境	0.
		0.00	画地		- -   行政		その			行政		0.0		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路			逐通・接近		環境	+7.
		+0.12	    画地		¦行政		ところ			行政		0.0		0.0	L	
e		% / 月		10.0	  交通・接		環境		0.0	街路		1	逐通・接近		環境	
			    画地				 			行政			 -の他		L	

												()		
(2)積算価格算定	内訳													
(2)-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地であ	5り、	再調達原何	<b>画の</b>	把握が困	難なたの	め。			
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	画法の適用が可f	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	グ地番								
素地の取得価析 (円/㎡)		証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	n <sup>²</sup> )	標準位	化補正	時点値	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		]	[] 100						<u>10</u>	<u>0</u> ]	1(	]		
付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 ∶した価格	≝で	地域較	要因の比	個別的 比較	的要因の	) A	調達原価
(円/㎡)	)				(円/㎡)	ls3.	(円/n	n²)	+x		10+3			(円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)		0 ]	1(	00		
熟成度修正	]	]	/ 100			積算值	価格			P	] / m²			
内訳														
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月翌	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	i	交通	・接近	•	環境		•	行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
<b>#</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格						90
	以金仙竹		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			莫一般住宅が多い住宅5 とから、収益還元法は5		市場は未成熟であり	、適切

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市長尾字過ノ元22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		l
LHH -D		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 11 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 7,300 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)	[ 年1月]	円 / m²	
(2)中心河本口	AT 7/ 0 0 00 0	/ F \ /#+t2 C 15*F	<b>工</b>		路線	路線価又は倍率	倍	
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価							

2 1	鑑定評価額の決定	この理由の第	智											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯塚市	内野字	下町33	36番						地積 ( ㎡ )		212	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況		周辺の 況	土地の利	利用の状	接面	道路の料		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	準都計 (70,200)
	台形 1:2	住宅 W 2		中規模一公共施設宅地域	般住宅の 等が混在	のほか、 Eする住	北西4. 市道	5 m		水道、 下水	筑前内	野250 m		(その他)
(2)	範囲	東 50 m.	、西:	50 m、南	ī 50 r	m、北	50 m	標準	的使用	戸建	住宅地			
近 隣 -	標準的画地の形料	大等 間	口 約	10 m	、奥行	ī 約	20 m	、規模	莫		200 m³₹	呈度、 :	形状	長方形
地域	地域的特性	特記 特に	なし。			街 4.	5 m市			m	野駅	南東方250		対象基準地と同じ
		事項				路			施設	<u>i</u>			規制	
	地域要因の将 来予測	旧来からの 過疎化や高										のの、飯塚	中心	部から距離が有り、
	最有効使用の判定	戸建住宅地							` (	対象基準 の個別的 因	準地 り要	l I		
. ,	監定評価の手法 Name	取引事例比		準価格			7,300	円/㎡	_	<u> </u>				
0.	)適用	収益還元法		<b>公益価格</b>			/	円/㎡						
		原価法		算価格			/	円/m²						
	-10 - 4+10	開発法		発法によ			/	円/㎡		\ <u>\</u>		0 th > lt	10 65 1	ま町よる日分表を集場
(6)巾	5場の特性	的選考性を	有する者 化等を背	が中心で 景に不動	゙ある。⋒ ⊯産取引Ⅰ	飯塚市の「 は極めて!	中心部ま 少ない。	₹で10 また、	k mり 個々の	人上の距 )取引は	離があ	るため生活	利便性	制町内の居住者や地縁 性が相対的に劣り、人 おきめてまちまちであ
\	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	法は適用し	ない。取 、説得力	引事例比 を有する	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	例をり	Nないため、収益還元 双集して試算価格を査 需給動向を踏まえて、
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地			標準化 補正	地域要 因の比 較		因の			標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/mi	[ 100		00	100	[ 100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -			 標準化 補正	・ 地域 因の比 較	更個。	因の			標 内 準 訳 化	- 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / m	[ 100		00	100	<u>[</u>	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標			7,400 円		価 変 格 動	一般的 要 因	∄ J ħ	進展し、	不動	産に対す	する需要	が、交通和 は先細りと	こなって	
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地	標準地	(十でみて)	-, ~e.m.)	形 状 成 要		∃ J £					510km以 なである。	人上距离	継が有り、同市の中に   
の等前か	公示価格	-1.4 %		/ m² %	女 因 の	世		別的要因	団に変	動はない	, I <sub>o</sub>			
	1 1 1 1					1								

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	面地 彡状	接面道题 状況	格の 主 設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚7C		冢市				建付地	(		不整 )	1	東15 m 15 m 14 m 15 m	国道			(都) 80,200)
b	- 1100 飯塚7C[ H		<b>家市</b>				更地	(		長方	形 湖	达西6.5 r	市道		(	〔都) 70,200)
c	- 203 飯塚7C[	_	 冢市				建付			長方	-π< -II	 达西15 mi	<b>主</b> 诺			(都)
_	Н		רן ועצ				地	(		)	ואן לתנ	<u>, 13 m</u>				70,200)
d	- 204 飯塚7C[ H		冢市				建付地	(		台形	<b>萨</b>	到3.4 m市	i道		(	〔都) 70,200)
e	- 20	5						(		)						
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地の	域要比較		定標準価 日/㎡)	個別	的要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
a	( 8,	012	100 [100.0]	[ 99.0 ]	100 [100.0]	100 [ 91.8]		8,640		8.5]		7,29	_ ~~		0.0	7,290
b	7,	929	100 [100.0]	100	100 [ / ]	100 [100.0]		7,858	-	7.0]		7,34	20.50	(	0.0	7,340
c d	6,	942	100 [100.0]	[100.0] 100 [100.0]	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]		8,167	10 [112	2.2]		7,279	画地 ) 一 行政		0.0	7,280
и е	5,	462	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		5,462		5.9]		5,696	その他	[100.	0.0 <b>0</b> 1	5,700
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	100 補正の内記		[ ]			]	] 工地均	成要因の	比較の内	引訳	100		
 a	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+	12.0	₹通・接近	-2.0	環境	+8.0
	-	0.12	画地	-8.2	    行政	0.0	\ <del></del>	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b		5/月 0.10	街路  画地		_   交通・接     行政		  環境 			街路  行政		Ĺ .	を通・接近 		· 環境 - 	+14.(
c	正常 %	5/月	街路		├行政 ├ ├ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○		¦その    環境		0.0	街路	+	0.0	- 00 lib 	-1.0	環境	+3.0
		0.00			 ¦行政		   <del>そ</del> の			 行政		0.0		0.0	L	
d			街路		交通・接		環境		0.0	街路		-2.0	で通・接近 	-5.0	· 環境	+3.0
		0.00	凹地	0.0	             		その		0.0	行政		0.0		0.0		<b></b>
e	%	) / 月	街路		交通・接	近	環境			街路		3	で通・接近		環境	

														MX. St	( >   < )			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	法が	適用でき	ない	場合その理由	ŀ	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能な場	易合(	の価格										
适	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
当务	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		つ価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正		正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							10 [	0]	<u>[</u>	]			
作	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	対宅地化率	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				11	C1安 (	O価格 (円/㎡)	Pa	くした価格 (円/n	n²)	₽X		LL#X			( F	月 / ㎡ )
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u>L</u>	]			
烹	热成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訓	R																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率 <b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地垣	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	<b>を通</b>	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳											
(3)	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	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						
法						( )	( )					
	収益価格		円 (	円/㎡)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		る住宅地域であり、貸 の適用が困難である。	賃貸目的の戸建住宅は皆	<b>指無であり、賃貸市場</b>	を想定することは現	実的で					

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市内野字下町3336番	2902000330750-0000
2	W. 2014 1 22 3 1 1 13 2 2 2 2 E	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 12 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地田木口	A12 7 7 0 2 00 2	/ C \ /T-12 @ 15*T	<b>一</b>	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 i	鑑定評価額の決定	少生田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯	塚市山口	]字前田 [	3 3 0 番 3 タ	١					地 (m²		489 )	法令上の規制等
準 <sup>-</sup> 地	形状	敷地(	の利用の	現周況	辺の土地のオ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	他設との	(70,200)
	台形 1:1.2	住宅 W 1			模の農家住宅 に近い住宅地		北西4. 市道	.5 m		水道	上穂	皮2.7 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)		東 5	0 m、西	50 m	、南 100 r	m、北	50 m	標準	 ■的使用	月戸建	 住宅 <sup>出</sup>	<u>t</u>		
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 2	3 m、 奥行	ī 約	27 m	、規	模	ı	500 m	程度、	形状 -	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:第項:	寺記すべ	き事項はな	はい。	街 4.	5 m市	道	交通施設		皮駅南	西方2.7 kr	n 法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	当該地			 農家住宅が多 ており、地値	 Sい住宅:			状のま	ま推移		このと予測		」 飯塚市郊外の農家住
(3)聶	そう <i>。。</i> 最有効使用の判定	戸建住							(4)	対象基準 の個別的 因	隼地 #	Ç()		
` '	監定評価の手法 )適用	取引事何 収益還	例比較法 元法	比準個			5,400	円/㎡ 円/㎡						
		原価法			積算価格 / 円/m²									
		開発法			による価格		/	円/m²		steel plee 1				/ NB / T / I / T / T   T   T   T   T   T   T   T   T
(6)∄	5場の特性	宅を建れず、	設するこ 土地の需	とを目的 要は低迷	とした一次国	取得者が 西も下落	中心では頃向が終	ある。地 売いてい	緣的遺	選好性を	有した	よい外部カ	らの土均	り選好性を有し戸建住 地取得はほとんど見ら 地のみで260万円程
`´ff	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	適正に	補修正を られない	行った実ため、賃	証的な価格で	である。 <sup>-</sup> 熟してお	一方、迫 らず収記	丘隣地域 益還元法	は、 きが適用	農家住宅 目できな	を中心 いった	いとした住	E宅地域で	字する取引事例を基に であり、アパート等は 価格を標準とし、周辺
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規準		標 内 部 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[ ]	100	100	[ 100	]			祖正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	集価格	榜 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		<u></u> / m²	100	[ 100	100	[ ] 100	]			祖			因 行政 その他
(10) 対年	則年標準価格	の検討	5,5	00 円/㎡	価 変 格 動	一般的要。因		  景気は、    かに回	物価の 復して	上昇や いる。	米国の 郊外の	通商政策( 農家住宅)	こ留意する	」 る必要があるものの緩 は低迷が続いている。
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	<b>え</b> 標準地	等と同一は	形状成況	1 1								勧要因は見られない。 も下落傾向である。
地格 の等 前か	公示価格	-1.8	% 半年	- 円/㎡ E間	要 因 の	(個別的	1	固別的要	因に変	動はなり	L 1 <sub>0</sub>			

NO	取引事 例番号	. ,	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画りの形と	地 接面 伏 状況	i道路σ ?	設	要交通施 の状況	Ē	法令上の規 制等
a	飯塚7K		冢市				建付地	(	)	不整形	形 北5 m	 市道			(	(都) 60,200)
b	- 52 飯塚7C		 冢市				建伏			台形	南3 1	m市道			-	(都)
	H - 20						建付 地	(	)	)	1430.4					70,200)
c	飯塚7C H		<b>家市</b>				建付地	(	)	不整形	形 南東3 北4 m	0 m国道	<u> </u>			善者 80,200)
	- 20	)1									角地					
d	筑紫野7	K 筑	紫野市				建付地	(	)	ほぼ <del>[</del> 方形	東7 m 北5.3 角地					招計外 砂災害警戒区域
e	- 100	8						(	)	)						
NO	取引仰 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域因のは		推定標準格(円/r		個別的	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[103.7]	100	100			100	)			街路	0.	0	
_	5	,716	[100.0]	100	[100.0]	-		6,048	[111		5	,449	交通・	0.	0 -	5,450
b	( 5,	, 462	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		5,462	100 [101		5	, 360	接近 環境	0.		5,360
c	( 7	, 410	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0]		7,657	100 [134		5	, 693	画地	0.	0	5,690
d	(	)	_100	[106.7]	100	100		1,001	_100	)		,000	行政	0.		0,000
e	(	, 967 )	[100.0] 	100	[100.0] 	[103.0] 		6,181	100	)	5	, 269	その他	0. [ <b>100.0</b>	$\vdash$	5,270
NO	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記		[ ]			<u>  L</u>	]  工地域§	 要因の比較	 の内訳		100		
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	<b></b> 野路	+2.0	)   交通	・接近	-2.0	環境	+11.0
	+	+0.37	画地	-2.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	こっての	 他	0.0		
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	<del>│</del> ┌交通・接	5近 0.0	環境		0.0	<b></b> 野路	-3.0	<del> </del>   交通	・接近	0.0	環境	+5.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0		他	0.0		
c	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	i	0.0	<b></b>	+5.0	交通	・接近	+5.0	環境	+22.0
	-	-0.10	画地	-4.0	    行政	0.0	¦その	他	0.0	 行政	0.0	 ) ¦その	他	0.0		
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	<b></b>	+3.0	交通	・接近	-1.0	環境	+15.0
		+0.61	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	-	他	0.0		
e	9	%/月	街路		交通・接	近	環境		í	<b></b>		交通	・接近	1	環境	
			  画地		└		しての			 行政		ートーー				

(2)	イキ ケケ / エ ↓ 5 ケ	<del></del>	+0														
(2)	積算価格算	草正内	訳														
(2)	-1 原信	当法が	適用でき	ないり	場合その理由	既	成市街均	地であ	り、i	再調達原何	面の	把握が困	難なた	め。			
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	画法の適用が <sup>゛</sup>	可能な場合	今の価格	Ž									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所	在及び	地番								
1	素地の取得		事情補	正	時点修正		也の補修 価格 (円/		造	成工事費 (円 / n	n³)	標準位	化補正	時点個	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u> </u>		<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	0 ]				
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の			効宅地化率	をで	地域	要因の比	個別的	内要因0	D 再	調達原価
	(円/	m²)				LE1	後の価格 (円/		际	した価格 (円/n	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	0 ]				
j	熟成度修正		[	]	/ 100			;	積算(	西格			F	ໆ / m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址		· 較		街路	3	交证	・接近	:		環境			行政			その他	1

(3)	3) 収益価格算定内訳											
(3)	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	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)					
法						( )	( ) %					
	収益価格		円 (	円/㎡)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該地域は、自己所 切な賃貸事例の収集	有を前提とした中規札 は極めて困難である。	莫の農家住宅が多い住宅 ことから、収益還元法に	号地域であるため、賃 は非適用と判断した。	貸市場は未成熟であ	り、適					

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市山口字前田330番3	2902000363075-0000
2	飯塚市山口字前田332番2	2902000363078-0000
3	飯塚市山口字前田333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		
45		
46		
48		
49		
50		
備考		
用って		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 13 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	25,000 円/m²
(a) = U = = =	A TR - T - A D - A D	/ E \ /T+b = /E*E	T-14/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の埋田の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市堀池	2字神田 2	83番3					地 ( ㎡		211	浸	き令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	ロの土地の利	利用の状	接面道	烙の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施記 近の状況	設との	(60	ß) 1住,200)	居
	台形 1:1.5	住宅 W 2		を で を で を で を で で で で で で で で で で で で で		南東5 m 市道		水道	飯塚	300 m		(₹	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	20 m、	南 501	m、北	80 m	標準的使	用低層	住宅均	<u>t</u>				
近咪	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	ī 約	18 m、	規模		220 m	程度、	形状	まぼ	長方形	
隣   地	地域的特性	特記は特記すべる	事項はな	l 1 <sub>0</sub>	街 5 m	市道	交ì	<b>通」飯塚</b>	駅西方	300 m	法令	対	象基準地	と同じ
域		事項			路		施記	及						
	地域要因の将 来予測	当該地域は、中 比較的近く住宅												飯塚に
(3)	最有効使用の判定	低層住宅地					(4	り対象基準 の個別 因		112				
` ′	艦定評価の手法	取引事例比較法	比準価権	各	3	1,700 円	/ m²							
(	の適用	収益還元法	収益価権	洛	26	6,000 円	/ m²							
		原価法	積算価格	各		/ 円	/ m²							
		開発法		こよる価格			/ m²							
ī (6)	市場の特性	同一需給圏は、 40歳代の戸建 市内中心部に比 る価格帯は、土	住宅を建設 較的近く、	设することで ( ゆめタウ)	を目的とし ン飯塚の原	」た一次取 開業で利便	得者のほ 性も高ま	Eか、アノ Eっている	パート≨ 5地域 <sup>-</sup>	等を建設する で、土地の需	る投資家	えが中	□心である	。飯塚
\ \ \ i	武算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	上記2試算価格 るが、賃料や還 住宅の建ち並び を重視し、収益	元利回り等 が中心で収	∮の想定にる 双益性より₹	おいてや <sup>4</sup> も居住のt	や不確定要 央適性が選	素を含む 好される	)。また、 ため収記	当該 <sup>5</sup> 6価格1	也域はアパ− は低位に求め	- ト等か りられた	が見ら ic。 従	られるもの Éって、比	の戸建
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 建価格 一個)	内準	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 , ,	円/㎡	100	100	100	[ ]	-		祖正			因	行政 その他	
(9) 指が 定ら	指定基準地番	号 - 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		이 の比	₹基準地 七準価格 3/㎡)		街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 -5.0 -5.0
基の 準検 地記	則年指疋基準	地の価格 ,100 円/㎡	[101.1]	100 [100.0]	100 [ 91.2]	[100.0]	-	31,200	祖		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 - 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	30,00	)() 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的要因	11 11	⊥ は、物価 こ回復し	の上昇や ている。	 米国の 利便性	通商政策に が高い土地の	留意する	□ る必要 は底雪	更があるも ≧い。	らのの緩
基準準備	- 2 基字地が共 である場合の検討 i討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地 <sub>.</sub> -	形状成況	世 垣 要 因					向上で、飯均 ているが上剝				要は堅
地格 の等 前か	公示価格	+5.0 % 半年	円/㎡ :間	要 因 % の	(個別的 要 因		内要因に	変動はな	l 1°					

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	Ø	画地 形状	接面道状況	道路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚7K		塚市				貸家 建付 地	(		ほ ) 方	ぼ長 形	西4 m市	 道				(都)1住居 (60,160)
b	- 112 飯塚7C		塚市				更地			Œ	ぼ長	西6 m市	道				(都)
~	- 130		-2011				2-0	(		分	形	南9.7 m				(	(70,200)
С	飯塚7C	飯	塚市				更地	(		長)	方形	西6 m市	道				(都) (60,200)
d	- 130 飯塚7C		塚市				貸宏			1=	ぼ整	南6.2 m	市道				(都)2住居
u	- 9(		-3/( I)				貸家 建付 地	(		形		西5.6 m					(70,200)
e	_							(		)							
NO	取引信(円)	 西格 ⁄ ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地図の	 域要 比較		推定標準( (円/㎡		個別的 比較	的要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[106.3]	100	100		40, 004	10			20. 7		封路	C	0.0	20, 000
b	(	,825 )	100.0]	100	100.0]	100.0]		42,334	10	9.1] 0		32,7		交通・ 妾近	C	0.0	32,800
	28	,252	[100.0]	100	[ / ]	[102.0]		28,446	[ 92	2.1]		30,8	86 3	環境	C	0.0	30,900
С	36	, 170	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [101.0]		35,812	10 [11	0 <u> </u>		30,7		画地	C	0.0	30,800
d	(	)	_100	[103.0]	_100	100			_10	0			1	<b>亍政</b>		0.0	
e	43	,036	100.0]	100	100.0]	100.0]		43,458	[134	4.2] n		32,3	83	その他	[100.	0.0	32,400
C		,		100	[ ]				[	<u>-</u> ]					100.	ַ נַ טַ	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳			·	
a	正常	% / 月	街路	0.0	_  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通	・接近	-4.0	環境	+40.0
		+0.57	画地	0.0	├	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-2.0	こっして	 也	0.0	L	
b	正常(	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 <sub>0.0</sub>	環境		0.0	街路		+2.0	交通	・接近	-5.0	環境	-5.0
		+0.38	画地		    行政		<del>そ</del> の		-	 行政			L ¦ <del>そ</del> のf		0.0	<u></u>	
c	正常	% / 月	街路		<del> </del> <sub> </sub> 交通・接		環境			街路					-4.0	環境	+20.0
		0.00	画地				¦ ¦その			 行政		0.0			0.0	<u>.</u>	
d	正常	% / 月	街路		 <sub> </sub> 交通・接		環境		0.0	街路		+1.0	l			環境	+37.0
		+0.37			- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その			 行政		0.0	L		0.0	  -	+01.0
e	(	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		0.0	l	- ・接近		環境	
_		, ,			,	. <u>-</u> 	     <del>そ</del> の			行政			~ ~     その(			L	
			1547E		   11   Y		20)	ت ا		IJIX				3			

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地で	あり、	再調達原促	<b>聞の</b>	把握が困	国難な	ため。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能	な場合(	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号				-		所在及	び地番								
ila'.	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	=	の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	道	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点個	修正	道修	超成工事費の補 経正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1						<u>10</u>	) <u>0                                    </u>		1		
付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)						=	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D Ā	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>10</u>	]				
Ē	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	対域要因の比較																

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,435,659	484,800	1,950,859	1,754,190	196,669	( 0.9759 ) 191,929	(3.9 0.4)
	収益価格	5,483,686	円 ( 20	6,000 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						

(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	閉発法を適用する場合(	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)-	2 想定建	単物の状	· ::::::::::::::::::::::::::::::::::::											飲琢(県) ————	- 13		地-4
		用	途		建築同	面積		( m² )		構造・原	階層		延月	下面積		( )	m²)
共同	住宅						70.	00	W	2 F	:					140.00	
公	 法上の規	制等															
	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容	· 精率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都	) 1住.	居		60 %		200 %		200 %		211 m²		.7 m×	18.0 n	前面道路: 計面道路: 計定道路ま			5.0 m m
想	定建物の	)概要	1住戸が 戸)を想		3 5 ㎡程	度の11	LDK	の共同住	宅(4	有効率 の理由	10	00.0 %	外階戶	役のため			
(3)-	3 総収益	 算出内	 ]訳										1				
β	皆層	用途	2	床面		有効 率	有效	加面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	額支払賃	<b></b>	a保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円)
					( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	数) b権	可金等	(円)
		住宅			70.00	100.0		70.00		1,420		99	,400	1.0			9,400
1	~ 1		+											1.0			9,400
2	~ 2	住宅			70.00	100.0		70.00		1,430		100	,100	1.0			),100 ),100
	~																
	~																
																199	9,500
	計				140.00	100.0		140.00				199	,500			•••••	9,500
年	額支払賃	 <b>5</b> 料								199,	500 F	円 × 12	 :ケ月	=	2	2,394,00	00 円
а‡	共益費(管	管理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月	] =			0 円
			の算出根拠				共益質	貴を別途	授受する	6慣行はな	よいた	め計上	しない	0			
		•	車場使用料						,000 円/			4 台×12			=	144,00	
貸	倒れ損失	₹(算出	根拠、金額	<b>(</b> )			敷金Ⅰ			こいるため	計上						0円
	室等によ a)x 空		相当額 (%)+(	x 空	室率 B (	%))	+	,	394,000	-			) % . % -			150 00	о П
		+ a+					+	1	144,000	т ×		6.0	) % =		,	152,28 2,385,72	
			 法(空室損失	老庸征	<b>後)</b>			199	500 円 ×	94	.0 %	×	1	.00 % =			75 円
			及び償却			<b>憲後)</b>		償却年		4 1	年) .0 %	運用利	回り(	1.00 %) 0.2563 =		48,06	
そ(	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総	収益	+	+ +						2,43	5,659円		(		11,543	円/㎡)		
(3)-	4 1 m²≌	たりの	月額支払1	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	( )	内は支払	<b>丛賃料</b>								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情补正	甫 時	点修	標準化	建物 差修正	格 地域	或要 比較	基準降極	皆 E (	查定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а					<u>100</u>	_ <u>[</u>		100 [ ]	100		) ]	100			対象基準月額実施	階の 質賃料 1,462 F	IJ/m²
b			(			_ <u>[</u>		100 [ ]	100		)1	100	- - 1		月額支		
С			(	)	100 [	_ [		100	100		) ) ]	100	, _ ]		基準階	2 F	В
	-		(	)			-	. 1	•	' '	,	L .	4				

				. ,		
(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 x 0.4	%	
維持管理費		126,900	円	2,538,000 x 5.0	%	
/\ <del>1</del> D /\÷#	土地	10,800	円	查定額		
公租公課	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/㎡)	( 経費率	19.9 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格 )	40 %	6	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	等価格 )	40 %	6	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	等価格 )	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 €	Ę	: 未収入期間を考慮した修正率	C	).9759
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		26,700,000 円	ı	405 000 TI ( " 2 440 00 " 2	設計監理	
二利连梯/岸)温·罗		0.0057		185,000 円 / ㎡x 140.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0657		0.0501 x 40 % + 0.0706 x 40 % +	0.0871 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,754,190 円 8,314 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>					
総収益					2,435,659	円
総費用					484,800	円
					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	属する純収益				191,929	円
×				(	910	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	6			
		5,483,686 P	9	(	26,000	円/㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市堀池字神田283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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
伸写		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 14 宅地-1

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) - 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A TO - TO - CO	/ = \ /T-10 = /T-WT	T-14 /T-15	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2_	鑑定評価額の決定	この理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市弁会	分字古ノ首	258番7	7 8				北 ( n	b積 ㎡) (		166	洼	き令上の規	制等
地地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	辺の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	兄 供給 処理施 設状況	扫	要な	交通施記 状況	设との	(50	ß) 1低,80)	専
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		関住宅が建ち 然とした高台		南西4.7 r 市道	1	水道	飯均	₹3.7 l	cm		(₹	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	200 m	南 501	m、北	70 m	標準的 <sup>·</sup>	使用 戸建	住宅	地		l			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	ī 約	13 m、	規模		170	m²程度	Ę,	形状に	IJ.	正方形	
隣   地   域	地域的特性	特記 特にない				方位 北 m 市道	4 交	€通 <u></u> 飯塚	南西	5方3.7	7 km	法令	対	象基準地	と同じ
~~		事項			路		施	<b>直</b> 設				規制	į.		
	地域要因の将 来予測	旧来からの住宅 新規供給や、問													
	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基 の個別 因		方位					+2.0
1 ' '	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法			2	7,700 円		-							
Ι ΄	<b>り</b> 適用	収益還元法	収益価				/ m²								
		原価法	積算価				/ m²								
	- I - I - I - I	開発法 同一需給圏は飯		による価格			/ m²	0 th 2 1th	나	. <del></del>	+ 7 / 🖂	<b>7</b> \	• 077 /F	3.±-z.+ z	+ /
(6)	市場の特性	に開発された住地内での取引が	宅団地でな 散見され、	あるが、市内 また対象 <sup>り</sup>	中心部や、 池周辺でI	路線商業 はミニ開発	地への 等によ	接近性に見る新規の信	息まれ 主宅供	ており 給が済	Ĵ、こσ. 舌発で、	)利便性	を背	背景に当該	住宅団
` ˈi	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 益価格は、対象 ことから試算で 額を上記の通り	不動産が きなかっ <i>†</i>	自己利用をP と。したが:	目的とした	た戸建住宅	地域に	存しており	2、収	は益性	こ基づく	価格形	成カ	がなされて	いない
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		) の	象基準地 規準価格 円/㎡)	内	準 :	5路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円 / m²	[ ]	100	100	100	_		l I	Œ á	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9)	· お定基準地番	<del></del> 묵	 時点	標準化	地域要	更 個別的	গ ইব	<b>象基準地</b>	,		518 封路	0.0	地	 街路	0.0
指が定ら	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	- 16	修正	補正	因の比   較		) の	比準価格円/㎡)	内	準 :	交通 環境	0.0	域要	交通環境	0.0
基の		地の価格	[104.4]	100	100	[102.0]					画地	+3.0	因	行政	+2.0
準検 地討		,500 円/㎡	100	[103.0]	[103.0]	-	_	27,600	-		テ政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年	送 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	要因		心部近 < るが、-	くの利便性 一部では分	の高い 譲価	1地域 各が上	では住 <sup>3</sup> 限に達し	官供給か し、売れ	「盛ん い残り	νで人口増 )も見られ	加が見る。
象標 基準 準価	- 2 基準地が共  検 である場合の検討	通地点(代表標準地		A 動 形 状 成 況	地域要因			の高い当地 主宅地の売							
地格の等	標準地番号	1M T 10	- 円 / ㎡	要因	   / 個別的	的 〉 個別	的要因に	こ変動はな	l 1.						
前か		+4.5 % 半年	F間	% の	、要 因	I /									

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	( m²)		画地 形状	接面道状況	直路の	設(	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚7C		塚市				建付地	(	,	ほ!i	ぎ長 形	北4 m市	 道				(都)1中専 (60,160)
b	- 110 飯塚7C		 塚市				更地			131	ぎ長	西6 m市	道				(都)
	- 13		-2011					(		方	Ĕ C	南9.7 m					(70,200)
c	飯塚7C	飯	塚市				建付地	(		長7	<b>方形</b>	南西5.5	m市道				(都)1中専 (60,200)
d	- 11: 飯塚7C	-	 塚市				建付			T-1	 5形	南東10	m 古 道				(都)
u	Н	13	<b>≻3</b> / []				地	(		)   " /	מוני	用来10					(60,200)
e	- 2	13						(	,	)							
	_							,									
NO	取引作(円)	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付流価の補証			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	」 或要 北較		上 住定標準( (円/㎡		個別的 比較	 り要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[103.0]	100	100		04.005				22.4		路	(	0.0	07.00
b	(	,578 )	[100.0]	100 [102.7]	100.0	100.0		24,285	100			26,4	^	通・近	(	0.0	27,000
_	28	,252	[100.0]	100	[ /	] [102.0]		28,446	[105	5.1]		27,0		境	(	0.0	27,60
С	( 25	) 920 ,	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0	100 [100.0]		26,050				27,8		i地	+2	2.0	28,40
d	(	)	_100	[100.8]	_100	_100		<u> </u>	_100	)			行	政		0.0	·
 e	(	, 456 \	[100.0]	100	100.0	100		26,145	100			27,1	21 7	·の他	[102.	0.0	27,70
_	(	,		100		] [ ]			[						100		
VO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	-10.0
		+0.37	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+2.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.38	画地	+2.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+2.0	L ¦ その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	0.0	環境	-10.0
		+0.17	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	-	0.0	 行政		+2.0	L ¦ その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u>-</u>   交通・		環境			街路			交通・			環境	-10.0
		+0.25	画地		 ¦行政		その		-	 行政			L ¦その他		0.0	L	
e		% / 月	<b>街路</b>		交通・		環境			街路			交通・			環境	
			画地		└ ¦行政		その	 他		 行政			L ¦ その他			L	
	 比準価格法	ከ <mark>ተ</mark> ው	理由		1		1						· 〔比準ſ	<b>ਜ਼</b> ‡夕 ⋅			<b>7,700</b> 円 / m

													( ,		
(2)	<b>積算価格算定</b>	内訳													
(2)	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	ため								
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造	成事例番号			-		所在及	び地番								
素	地の取得価格 (円/㎡)		匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	n³)	標準化	補正	時点値	<b>修正</b>	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			]	100						<u>100</u>	]	1(	1		
f.	帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化図	をで	地域要	因の比		的要因の	再	調達原価
	(円/m²)				上後(	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / r	n²)	較		比較			(円/㎡)
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]				
熟	成度修正	[	]	/ 100			積算個	<b>西格</b>			P	9 / m²		•	
内部	}														
素地	事情の 月 <sup>3</sup> 内容	<b>率変動</b> 率	成	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補	ì正				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地垣	複要因の比較		街路	i	交通	・接近	·	環境		í	<b>亍政</b>		7	その他	ļ

(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			
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	UD 24 /T-16						%
	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	用の戸建住宅が大半で賃	賃貸市場が成熟してお	らず、適用は困難。	

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市弁分字古ノ首258番78	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		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 15 宅地-1

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 ㎡当たりの価格19,800 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)应此资本口	A10 - 7 - 0		/ F \ /### @ 15*#	<b>工光/</b>	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	4日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評	平価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市太郎	<b>邓丸字長福</b>	詩405番	昏24				地利 ( m² )	-	278	洼	き令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	辺の土地のネ	利用の状	接面道	各の状況	代 供給 処理施 設状況	接边	要な交通施 fの状況	設との	•	,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		莫一般住宅か 然とした住宅		南6 m 市道		水道	天道1	.4 km		( ₹	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	100 m	南 501	m、北	70 m	標準的個	東用 戸建	住宅地		I			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	i m、 奥行		20 m、	規模	ı	300 m²	程度、	形状!	長方	形	
隣   地   域	地域的特性	特記 特になし			¦ 市道	方位 北6 [	m 交	通一天道	訳 西方	1.4 km		1	象基準地	と同じ
~		事項			路		施	設			規制	i L		
	地域要因の将 来予測	中規模一般住宅推移するものと			主宅地域。	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
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					(	4)対象基準 の個別的 因		位				+4.0
1 ` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	19	9,800 円	/ m²							
'	の適用	収益還元法	収益価	格		/ 円	/ m²							
		原価法	積算価	·-			/ m²							
		開発法		による価格			/ m²	+11-11						
(6)	市場の特性	同一需給圏の範 個人等であり、 の上昇率は昨年 度、新築戸建の	圏外から(より鈍化)	の転入者はれ している。	極めて少れ 需要の中心	ない。土地 ひとなる価	価格の割	劉安感から	郊外σ	分譲住宅:	地の需要	きはあ	5るものの	D、地価
\ \ \ \ \ \	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 性の高い価格で の観点から規範 衡にも留意し、	ある。ープ 性に乏しい	方、近隣地均 ハため、収割	域は戸建化 益還元法I	主宅を中心 は適用しな	とするt	也域であり	)、周辺	!にアパー	ト等はみ	151	で、投資	資採算性
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の#	象基準地 規準価格 円/㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	一 小元価格	_	[ ]	100	100	[ ]	-		補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた	-	円 / m²	100	[ ]	[ ]	100				その他				
(9) 指が 定ら	AC 10 (10)	号 - 16	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		ol のt	象基準地 北準価格 円/㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -6.0 +61.0
基の 準検		地の価格	[104.4]	100	100	[104.0]	_	19,700	補正	画地 行政	+3.0 0.0	因	行政 その他	0.0
地討	0.7	,500 円/m²	100	[103.0]	[146.8]	100		10,700		その他	0.0	L		
(10) 対年	送 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因					ゾ高齢化が 地域で地価				
象標 基準	- 2 基年地が共  検 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地標準地	!等と同一地	格 動 形 状 成 況	地域要因					記地域であ 〕が見られ		中心	かいからに	は距離を
準価 地格 の等	標準地番号	1示午地	- 円 / ㎡	要因	要(個別的)。個別的再用上亦動けない									
前力		+1.5 % 半年	F間	 % の	、要 因	<b>I</b> /								

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	色路の	設	要交通 の状況	陋	法令上の規 制等
a	飯塚7C	飯	塚市				更地	(	,	ほほ 形	 <b>〔</b> 台	南東5.3 北東3.8 角地					(都)1住居 (70,200)
ı.		08	10-							1-71-	<i>-</i> -		+ <b>,</b> *				(#X) 1 (II =
b	飯塚7K	16	塚市				更地	(	)	ほほ   方形		北4.9 m	巾坦				(都)1低専 (50,80)
С	飯塚7C	飯	塚市				建付地	(	,	不惠)	图形	北西5.2	m市道				(都) 1中専 (60,200)
d	- 130 飯塚7C		 塚市				更地			1=1=	r e	南西6.4	~ <del>* * * * *</del>				(都)近商
u	J	13	冰巾				- 史地	(	)	ほほ   方形		北西5.2 角地					(100,200)
e	飯塚7K	飯	塚市				建付地	(	ÿ	長方)	形	東8.5 m 南4 m 角地	市道				(都)近商 (100,200) 特別用途地区 居住誘導区域
NO	取引信		事情補正	時点修 正	建付派 価の補工			 定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 北較		     住定標準(i ( 円 / ㎡ )		個別的 比較	的要因 <i>σ</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[101.1]	100	100			_100				街	路	C	0.0	
b	(	,547	[100.0]	100 [104.4]	100	100		18,223	100			18,2	78 接	通・ 近	C	0.0	19,000
_	16	,128	[100.0]	100		[100.0]		16,838	[ 87			19,2			C	0.0	20,000
C	( 19	,110	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0	100 [ 97.0]		20,292				21,1	60 画	地	+4	.0	22,000
d	(	)	100	[102.9]	100	100			_100				行	政	C	0.0	
_	17	,897	[100.0]	100		[103.0]		17,880	[102			17,3	76 <del>そ</del>	の他		0.0	18,100
e	19	,086	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0	100 [102.0]		18,918	100 [ 98			19,1	48		[ <b>104</b> .	<u>U</u> J	19,900
NO	ア事情の内容			補正の内記	₹					工地填	<b>或要</b> 因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	+6.0	環境	-5.0
		+0.12	画地	-8.2	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	-7.0	環境	0.0
		+0.37	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-3.0	 その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	<b>街路</b>	0.0	<u> </u>  交通・		環境		0.0	街路			交通・		-6.0	環境	÷ +3.0
		+0.38	画地	 -3.0	 ¦行政		- - その			 行政		i	 その他		0.0	L	
d	正常	%/月	1 街路		   交通・		環境			街路			交通・			環境	+5.0
		+0.36			    行政		その			· 行政		i	 その他		0.0	<u>.</u>	
e	正常	% / 月	<b>掛路</b>		交通・		環境		0.0	街路		ı	交通・			環境	÷ +3.(
		+0.10			 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
	               			+∠.∪	l	0.0	i		0.0			ı	〔比準何				<b>19,800</b> 円/㎡

(2)積算	価格算	定内	<u>————</u> 訳														
(2)-1	原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市往	一一	- 存し	ており、ニ	上地	の再調達	原価の	把握が困	  難であ	 うるた	 め。
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な場合	今の価	格									
造成事	事例番号	=			-		F	折在及び	が地番								
	の取得値 (円/n		事情補	ìŒ	時点修正	素 <sup>t</sup> の信	<b>西格</b>	修正後 / ㎡ )	造	成工事費 (円/n	n³)	標準位	化補正	時点個	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	100   100																
付帯費	費用		標準化	補正	時点修正		帯費用の 後の価格	の補修 <sup>8</sup>		効宅地化3 した価格	をで	地域	要因の比	) 個別的 比較	的要因(	カ 再	調達原価
(	(円/㎡)							/ m² )	Par	(円/n	n²)	+2		10+2			(円/㎡)
			100 [	]	100					(	%)	10	0 ]	<u>L</u>			
熟成度	度修正		[	]	/ 100	•			積算(	西格			F	9 / m²			
内訳								'									
素 事情地 内容	事の が	月率	变動率	成	標準化補正				月率	<b>巡変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因	因の比較	<b>交</b>		街路	3	交证	通・接対	近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有を前提とし も賃貸事例も見当た	た戸建住宅を中心と3 らないため、収益還ラ	する近隣地域は、賃貸目 元法の適用が困難である	目的の戸建住宅は認め ると判断した	られず、また周辺に	おいて

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		( F	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法	まによる価格				円 (		円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市太郎丸字長福寺405番24	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		
46		
47		
48		
49 50		
50 <b>/</b> #≠≥		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 16 宅地-1

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)	[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	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)关地前且口	マ州 / 井 / 月 3日		正市1114代	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

			の安日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯	塚市枝国	]字井田浦	前406番3	3 6					地 (mi	l積 i)	(	284	法	令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況			↓交通施設 ○状況	ひとの	(60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 1			中規模―般住宅が建ち並 ぶ区画整然とした住宅地 域			南東4.8 m 7. 市道			飯塚	3.5	km		( そ	の他 )
(2)	範囲	東 130	)m、西	30 m、	南 100	m、北	30 m 標準的使用 低層			」						
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約 15.5	i m、 奥行	<b></b> 約	18 m	ı、 規	模		280 n	n²程.	度、	形状 {	長方形	<u> </u>
地域	地域的特性	特記一市事項	内で人気	気の学校区	に所在	街 基準 4.	方位 8 m市	北道	交通施設		沢北	西方	3.5 km	法令規制	(60,	3) 1 中専 192)
	地域要因の将 来予測				も閑静な( で高いこと)											こ一服感が見ら
	有効使用の判定	低層住3								対象基準 の個別的 因	隼地 的要	方位	I			+3.0
` '	に評価の手法 適用	取引事例						,700 円/㎡ <sup>因</sup>								
0)	1週刊	収益還え	法		収益価格			/ 円/m²								
		原価法		積算価			/	円/m <sup>2</sup>								
	.=	開発法	,		による価格		/	円/m <sup>2</sup>		L → ÷n	## 6		· /-> 1 :  - 1	· 1001 1-	# 1	2 <b>*</b> ******
(6)巾	5場の特性	はエント段落した	同一需給圏は、概ね」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250㎡前後の土地で800~1000万円前後が多く、新築住宅においては3000万円前後が需要の中心である。													
\ é	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	収益物件 益価格は	‡は少な は適用し	く、自己( なかった。	使用目的の)	戸建住宅( 近時の不)	の取引が 動産需約	が支配的 給動向を	oで、に 反映し	収益性よ	じ居	住環	境が重視	される	5地域	域はアパート等 であるため、収 域周辺の価格バ
(8) 公規( 示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的  因の  較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票集	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境
価と格し	公示価格	Ш	/ m²	100	100	100	[ 100	]					画地 行政		1	行政 その他
をた (9) 指か ら	指定基準地番		-	 時点 修正	標準化補正	地域要の比較	更 個比 要	別的 因の 験	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内部	票	の他 街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		ł / m²	100	100	100	[ 100	10					画地 行政 の他		因 -	行政 その他
(10) 対年 象標(				)() 円/㎡ 第ト同一#	価 変 格 動	一般的 要 团	り食	版塚市は り住宅需	要が高	記 1地域	と低い	ンに い地は	あるが、7 或の二極化	とが進 <i>F</i>	ってい	•
基準標準価語 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地	<sup>通地点(代</sup> 標準地 飯塚	<b>水惊牛地</b>	- 	形 成 別 6 要	世史	<b>域</b> )	学校区と 宅の需要	して人 も堅調	、気エリ で、地	アで、 価は引	近路	機周辺では 売き上昇低	は新築信 傾向にす	主宅だ ある。	けでなく中古住
地質の等前か	公示価格			00 円 / ㎡ 間 +2.1	因	要 因		固別的要	因に変	動はな	l 1 <sub>0</sub>					

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	[路の	主要 設の	要交通施 状況	法令上的制等	の規
a	飯塚7K		塚市				貸家 建付 地	(		ほほ) 方形	長	西4 m市	道			(都) 1· (60,160)	 住居
b	- 112 飯塚7C		塚市				建付地	(		ほほ 形	台	南5.9 m	市道			(都) (70,200)	
c	· 飯塚7C	65	塚市				建付地	(	,	ほほ 方形		南西9.4	m市道			(都) 1· (60,200)	 住居
d	飯塚7CI	5 D 飯	塚市				建付			正方	形	南東10 г	n市道			(都)	
	H - 21:	3					地	(	,	)						(60,200)	
е	飯塚7C		塚市				建付地	(		台形)	<u>,                                    </u>	南東5.2 東6.8 m 角地	m市道			(都) 1· (60,80)	 低専
NO	- 130 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		建定標準係 (円/㎡)		固別的	要因の	査定価 (円/	 i格 ㎡)
а	( 39,	) 825	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		42,334	<u>100</u>			28,3	街道 17 交ù		0.0	29	, 20
b	( 36,	) 347	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]			37,471		2.6]		28,25	接i 59 環境		0.0	00	, 10
c d	35,	487	100 [100.0]	100	100.0	100 [100.0]		36,942		7.8]		26,80	回 <sup>±</sup> 28 行〕		+3.0	27	, 60
u e	26,	456	100 [100.0]	[100.8] 100 [100.0]	100 [100.0]			26,145	100 [ 97	7.5]		26,8	15 <del>2</del> 0	の他	0.0 [ <b>103.0</b> ]	27	, 60
NO		/月率	 [100.0] ウ標準化		[100.0]	[105.1]		37,760	[129	9.9]		29,06 の比較の			100	29	,90
 a			街路	0.0	交通・技	· 6.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	妾近 .	+1.0 環	<sup></sup> 境 +	-48.
		-0.57	岡元氏		     		その		0.0	 行政			その他		0.0		
D		0.00	街路     画地		交通・持   		環境  その			街路  行政			交通・持  その他	<b>娄</b> 近 	0.0 <sup>  現</sup> 	<sup>转現</sup> + 	30.
c			街路	0.0	<u> </u>  交通・排	· 0.0	-   環境 			街路 			交通・排	 妾近 	0.0 環	·····································	30.
٦		-0.37 			                                   		その		0.0	 行政 # <del></del>		<u> </u>	その他		0.0	·	
u		% / 月 -0.25	街路     画地		交通・排   		環境  その			街路  行政			交通・持  その他		-1.0 ¦ <sup>環</sup> 	<b>₹-</b> 兄	-8. 
e			街路	0.0	<u> </u>  交通・排 	· 0.0	- □環境 -			街路		<u> </u>	交通・排		0.0 環	<sup></sup> 遺境 	30.
		0.00	画地	+5.1	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		-2.0	その他		0.0		

													以少	( <i>木)</i>	-	10	七地-3
(2)積	算価格算	定内	訳														
(2)-1	1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地で:	土地の	再調達原何	面の	把握が困	難である	るため。				
(2)-2	2 造成	宅地	内等に存	し原何	画法の適用が可	能な場合	の価格										
造原	成事例番	号			-		所在及	び地番									
素均	地の取得(		事情補	匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円 / r	ท์ )	標準化	<b>公補正</b>	時点値	多正	道	逐正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
				]	100							]	<u>L</u>	]			
付持	帯費用		標準化	/補正	時点修正		豊用の補修		効宅地化2 した価格	をで	地域要 較	関の比	個別的 比較	的要因(	カ 耳	調達	原価
	(円/)	m²)				正復(	の価格 (円/㎡)	か	(円/r	n²)	₹X		LUTX			(	円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]	<u>[</u>	]			
熟月	成度修正		[	]	/ 100			積算	<b>西格</b>			F	] / m²		•		
内訳																	
素り	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<b>室</b> 変動率	付帯	標準化補	龍正				月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域	要因の比	較		街路	1	交通	・接近		環境			行政			その他	3	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)
法						( )	( )
			_				%
	以血泄性		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 断した。	の戸建住宅が圧倒的に	こ多く、賃貸市場が未成	対熱であることから収:	益還元法の適用は図	国難と判

(4)開発法による	5価格算	定内訳									
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開多	発法を適用する場合(	の理由					
収入の現価の	の総和	支出σ	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	i	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²	)	(円/m²)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)				

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市枝国字井田浦406番36	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		l
LHH -D		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 17 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 18,700 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 11日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
	A10 7 7 7 0 4 0	/ F \ /#-ta @ 15*#	<b>工业</b> /亚拉	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 銀定証価額の決定の理由の要旨

指か   作正   補正   因の比   要因の   の比準価格   大   準 交通   0.0   域 交通   +1.	2 🕯	艦定評価額の決定	この理由の要旨												
形状   現地の利用の現   周辺の工格の利用の状   接面画語の状況   供給   主数なよ過機能定   (60.80)   1 世帯   (50.80)   1 世帯	基		びに 飯塚市仁係	学日焼 2	32番9							244	法令	令上の規	制等
長月形   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日		形状			辺の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	処理施	接边		設との	(50,8	30)	専
近端の時性   特になし   地域の時性   特になし   地域の時性   特になし   地域要因の将 中規模一般住宅が建ち並ぶ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、当面は現状維持で来予測   北域要因の将 中規模一般住宅が建ち並ぶ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、当面は現状維持で来予測   取引事例比較法 比準価格   18,700 円/㎡   の個別的要   収益還元法 収益価格						711114			水道	新飯均	冢4.2 km		( ~ (	の他 )	
横地域の特性   特記   特になし   街   4.6 m m i   5 m   20 m   18 m   20 m   3 m   18 m   20 m   3		範囲	東 150 m、西	50 m、	南 100 i	m、北	50 m - 標	<b>標準的使</b>	用戸建	住宅地	ļ				
地域要因の特性   特記・特になし   第項   4 . 6 m 市道   交通   新飯塚駅 東方4.2 km   済令 対象基準地と同じ   規制   地域要因の特性   中規模一般住宅が譲ち並ぶ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   不予測   ア連住宅地   (4)対象基準地   の個別的要   (6)部場の特性   (6)部場の対象   (7) 円/㎡   (7) 対象基準地   (8) 本見られるが、地価の上昇へ入は前年より発化している。需要を中心となる価格帯は、戸建用地ではは画地当たりのの方から5 0 の万から5 0 の 0 の 可理度の場合はよっし、別にているもり、決定は対象に関係の決定の理由   (7) 対象基準地   (7) 対象基準地   (7) 対象基準地とのの観点がらり場所を持足としいた数は対象を持定を中心とする地域をあり、別に、トラ戦みがあり、財産基準地とのの観点がらり場所を持足に対象と対象を構造を表し、指定基準地とのの制度があり、財産基準地との対象を基準を表し、指定基準地との対象を表し、対象を基準地   (7) 対象基準地   (7) 対象基準・   (7) 対象基準・ (7) 対象基準・ (7) 対象基準・ (7) 対象基準・ (7) 対象 (7) 対象基準・ (7) 対象基準・ (7) 対象基準・ (7) 対象基準・ (7) 対象 (7)		標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	<b>方</b> 約	18 m、	規模		250 m²	程度、	形状	長方形	;	
地域要因の将	地	地域的特性					6 m市道		1	家駅 勇	更方4.2 km			基準地	と同じ
東子湖   推移するものと子測される。  「中球   中連性   中球   中球   中球   中球   中球   中球   中球   中			事項			路		施設	ξ ¦			規制			
(5)鑑定評価の手法 の適用 収益通元法 収益価格 18,700 円/㎡ 収益通元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 精算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 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、地縁選好性を持個人等であり、関外からの転入者は極めて少ない。郊外の分譲性宅は価格の割で変から需要があり、既存住宅の建替も見られるが、地価の上昇ペースは前年より辞化している。需要のから需要があり、既存住宅の建替を担合いる方が5500万円程度、新築戸建の場合は2,000万円程度である。 での最に価格である。であり、市場動向を反映した実性の最にも留意し、総定評価額と比較での観点から規範性に乏しいため、収益通元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地とのの観点がら規範性に乏しいため、収益通元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地とのの観点から規範性に乏しいため、収益通元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地とのが観点から規範性に乏しいが決定した。 を設置のの の規準価格 内 収 環境 環 交通 域 交通 東 受通 域 交通 関西地 との を の の 規準価格 内 収 環境 画地 との の 規準価格 内 収 環境 画地 との を の の 規準価格 内 収 環境 画地 との を の の の 地 街路 の と で の の と で の 他 で 方 故域 に 日意 い 後 で 通 は 交通 に 下 で な で の 他 で で の と で の 他 こ を の 他 こ を の の と を の 他 こ を の し を と の し を と の し を と の し を と の し で は較 新規 前年指定基準地の傾対 製体 新規 前年指定基準地の検討 製体 新規 前年指準価格 18,400円/㎡ 7 2,500円/㎡ 100 [103.0] [148.8] 100 18,700 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。 を 格 動 形 状 成 況 要 因 と に 需要の整理さに降りが見られる。 を を 物 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。 を を 別 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。 を 例 の 原						主宅地域で	であるが、 <sup>⅓</sup>	地域要团	目に特段	の変化	は見受け	られず、	当面	iは現状	維持で
(5) 経定評価の手法 の適用	(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	の個別的		113				
(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、地縁選好性を持しられるが、地価の上昇ペースは前半より難化している。需要の上となる価格帯は、戸建用地では1回地当たり00万から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・性質の高い価格である。一方、近隣地域に対難化している。需要の1事例から比率して変われず、投資採酬の決定の理由	` '		取引事例比較法	比準価	格	18	5,700 円/	m²	Д						
開発法   開発法   開発法による価格	の	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²							
信)市場の特性			原価法	積算価	格		/ 円/	m²							
個人等であり、圏外からの転入者は極めて少ない。郊外の分譲任宅は価格の割安感から需要があり、既存住宅の建替も見られるが、地価の上昇ペースは前半より弾化している。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では1画地当たりの万から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			開発法	開発法	による価格		/ 円/	m²							
検証及び鑑定評価   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、指定基準地との関値にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 以上により、比準価格を標準とし、指定基準地との関値にも関値に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 以上により、比準価格を標準とし、指定基準地との関値に対し、 は 交通   「大表標準地   標準地   一般的   100	(6)市	場の特性	個人等であり、   も見られるが、:	圏外からの 地価の上昇	D転入者は オペースはi	極めて少な 前年より針	い。郊外の t化している	)分譲住 3。需要	宅は価格 の中心と	の割安 :なる値	感から需要	更があり	)、既征	存住宅σ	建替え
公規価   標準地番号   修正   補正   因の比   要因の   の規準価格   内   関   項   交通   要 環境   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日	ì検	証及び鑑定評価	性の高い価格での観点から規範	ある。ーフ 性に乏しい	ら、近隣地は ハため、収割	或は戸建住 益還元法に	E宅を中心と は適用しなか	する地	域であり	、周辺	icアパー i	〜等はみ	ナられて	ず、投資	採算性
格しをた     公示価格     日/㎡     100     100     100     100     100     正行政 その他       (9)     指定基準地番号     時点修正 修正 修正 修正 修正 修正 修正 修正 修正 版塚(県)     時点修正 修正	公規( 示準	西 標準地番号				因の比	要因の	の規	準価格	内 準訳 化	交通		域	交通 環境	
をた         円/㎡         100         [ ] [ ] 100         その他           (9) 指定基準地番号         時点 修正 標準化 修正 標準化 修正 標準化 修正 報正 因の比 要因の 比準価格 以較 (円/㎡)         地域 交通 +1.           塩の 準検 地討         100         100         100         100         18,700         18,700         世 行政 0.0 その他 0.0         その他 0.0         その他 0.0         日の比準価格 (円/㎡) 訳 (日の・) 課 交通 43.         一般的 31,700         日の・		公示価格		[ ]	100	100	[ ]				–		l		
##			円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100						7	この他	
準検       同年指定基準地の価格       100       100       100       100.0]       18,700       正 行政 0.0       その他 0.0       その他 0.0         (10)       100       100       100       100       18,700       正 行政 0.0       その他 0.0       その他 0.0         (10)       27,500 円/㎡       100       100       100       18,700       正 行政 0.0       その他 0.0       その他 0.0         (10)       対年ら 象標の 意味       新規 前年標準価格       18,400 円/㎡       価 数 格 動 形 状 成 況 標準地番号       価 数 であり、住宅需要の堅調さに陰りが見られる。       一般的 であり、住宅需要の堅調さに陰りが見られる。       であり、住宅需要の堅調さに陰りが見られる。         (個別的 要 因       個別的要因に変動はない。       個別的要因に変動はない。       個別的要因に変動はない。	指か 定ら			時点 修正		因の比	要因の	の比	準価格	内準	交通 環境	0.0	域	交通 環境	0.0 +1.0 +43.0
である場合の検討   18,400 円/㎡   100   103.0]   18,700   18,700   18,700   18,700   27,500 円/㎡   100   103.0]   100   18,700   18,700   18,700   2.00   2.00   0.0   2.00   0.0   0.0   2.00   2.00   0.0   2.00		前年指定基準	地の価格	[104.4]	100	100	[100.0]		]	1			1 ' '		+3.0
が年ら 象標の 基準検 である場合の検討 地格 の等 の等 が見られる。 一であり、住宅需要の堅調さに陰りが見られる。 であり、住宅需要の堅調さに陰りが見られる。 一であり、住宅需要の堅調さに陰りが見られる。 一であり、住宅需要の堅調さに陰りが見られる。 一であり、住宅需要の堅調さに陰りが見られる。		27,	,500 円/㎡	100	[103.0]	[148.8]	100		18,700				-	この他	0.0
基準検     である場合の検討       準価討     代表標準地     標準地番号       の等     ロッテート       公示価格     円/㎡       因       (間別的)     個別的要因に変動はない。       (個別的)     一個別的要因に変動はない。       (個別的)     一個別的要因に変動はない。	対年	継続 新規 前年標準価格	18,40	-		1 1	1.11.1.11								
の等というとは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これで	基準標準価語	- 2 <del>基準</del> 地が共 (大きな) である場合の検討 である場合の検討	(	→ C 同一地 -	形状成況								ĖJŠ, Š	郊外の住	宅地域
	の等	公示価格	+1.6 % 半年		因	1 1		要因に変	変動はない	, I <sub>o</sub>					

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の <del>J</del>	画地 肜状	接面道路状况	各の言	主要交通が 役の状況	ŧ	法令上の規 制等
a	飯塚7C - 1	飯	塚市				建付地	(		ほ(i	ま ま も ド	南東4.1 m 北東4.5 m				(都) 1 低専 (60,80)
b	飯塚7C	_	塚市				更地	(		正7	 5形	西5.3 m市 北2 m 角地	i道		(	(都)1中専 (50,100)
c	飯塚7C H - 21	D 飯	塚市				建付地	(		長7	 5形	北西3.9 n	市道			(都)1低専 (50,80)
d	6 飯塚7C	飯	塚市				建付地	(		ほ!i	<u>ま整</u>	西5 m市道	i		(	(都)1住居 (60,200)
e	6	飯	塚市				建付地	(		ほ!i	 ぼ長 ド	北西4.5 m	市道			(都) (70,200)
NO	取引仰(円)	<b>西格</b>	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	 域要 比較		       住定標準価   (円 / ㎡)	個別比東	   的要因の    文		査定価格 (円/㎡)
a b	( 19	, 839	100 [100.0]	[101.7] 100 [100.4]	100 [100.0]	100 [105.1]		19,197	100 [ 94	1.1]		20,401	街路		.0	20,400
c	(	, 596 <sup>°</sup>	[100.0]	100.4	100			16,662		1.6]		17,613			.0	17,600
d	16	,603	[100.0] 	100	100.0]	100.0]		16,736	100	9.9]		18,616			.0	18,60
e	(	,804	[100.0] 100 100	100 [103.6]	[100.0] 100 100	100.0]		18,463	100	)		18,298		[100.0	.0 <u>)</u> ]	18,300
NO		1月率	ウ標準化	100  補正の内記		[100.0]		21,000				19,142  の比較の内		100		19,10
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	⋶通・接近	Í -2.0	環境	-4.0
			画地		¦行政		その		0.0	 行政		0.0		0.0		
b		% / 月 +0.04	街路     画地		交通・接     行政		環境  その			街路  行政		+2.0   <sup>3</sup> +1.0   <sup>4</sup>	:	+2.0  0.0	環境 	-10.0 
c	正常	% / 月	街路		   交通・接		環境		0.0	街路				± +3.0 ¦	環境	-10.
		+0.10	画地		 ¦行政 -		\ \ - -		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
d		% / 月 +0.61	街路  画地		-   交通・接     行政		「環境 □			街路 				± +13.0	環境	-15.0
e	正常	%/月	街路		¦行政 ¦    交通・接		                   		0.0	行政 ——— 街路		+3.0	この他 を通・接近	0.0	環境	+10.0
		+0.24			_ ¦行政		ところ			 行政		0.0		0.0		

(2)積算	価格算	定内	<u>————</u> 訳														
(2)-1	原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市往	一一	- 存し	ており、ニ	上地	の再調達	原価の	把握が困	  難であ	 うるた	 め。
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な場合	今の価	格									
造成事	事例番号	=			-		F	折在及び	が地番								
	の取得値 (円/n		事情補	ìŒ	時点修正	素 <sup>t</sup> の信	<b>西格</b>	修正後 / ㎡ )	造	成工事費 (円/n	n³)	標準位	化補正	時点個	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u> </u>	,	<u>100</u>	]	[] 100							<u>10</u>	0 ]		1		
付帯費	費用		標準化	補正	時点修正		帯費用の 後の価格	の補修 <sup>8</sup>		効宅地化3 した価格	をで	地域	要因の比	) 個別的 比較	的要因(	カ 再	調達原価
(	(円/n	n²)				11.5		/ m² )	Par	(円/n	n²)	+2		10+2			(円/㎡)
			100 [	]	100					(	%)	10	0 ]	<u>L</u>			
熟成度	度修正	·	[	]	/ 100	•			積算(	西格			F	9 / m²			
内訳								'									
素 事情地 内容	事の が	月率	变動率	成	標準化補正				月率	<b>巡変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因	因の比較	<b>交</b>		街路	3	交证	通・接対	近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	UP 37 / FT 1 6							%
	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			する近隣地域は、賃貸目 元法の適用が困難である		られず、また周	辺にお	3117

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市仁保字日焼232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		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 18 宅地-1

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

### 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	AT 75 75 45	/ F \ /#+2 O 15*F	工党/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	の埋田の	安旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯塚	市筒野哥	字安ノ坂	435番	1 外					地積 ( ㎡ )		,196 )	法令上の規制等
準地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路σ	)状況	供給 処理施 設状況		で な交通施設 の状況	ひとの	(都) (60,200)
	台形 2:1	住宅 W 2		農家住家集落	宅が多いは地域	山際の農	南西6. 市道	6 m		水道	筑前庄	内1.8 km		(その他)
(2)		東 40	m、西	90 m、	南 70	m、北	30 m	標準	*的使	用農家	住宅地			
近隣	標準的画地の形物	犬等	間口約	40	m、 奥行	亍 約	30 m	、規	模	1,	200 m³	程度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記 特	こなし			街 6.	6 m市	道		,筑前后 1.8 k		南東方		対象基準地と同じ
	地域要因の将	事項	が名いけ	際の農	家生落地比	越である。	が thi		施設に特別		は貝妥	けられず	規制	└ は現状維持で推移す
	来予測	るものと			217771101	-,, ( 0 ) 0				~ ~ ~ 10	10.752	., 5 , (	- н.	
	長有効使用の判定	農家住宅							` `	対象基準 の個別的 因		.61		
, ,	監定評価の手法 )適用	取引事例		比準価村	**		5,380	円/m	_	_				
V.	旭州	収益還元		収益価材	**		/	円/m						
		原価法 開発法		積算価格	<sup>各</sup> こよる価格	,	/	円/m	_					
. ,	万場の特性	個人等で 住宅需要	ある。飯 は低調で	塚市の中、 地価の	心部に存	する公共	施設や商	新業施記 いとなる	殳から∫ る価格	は離れた 帯は、±	立地で地の供	あることか	ら、生	b縁的選好性を有する ∈活利便性に乏しく、 L、取引価格の水準
村	は算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 質の決定の理由	性の高い観点から	価格であ 規範性に	る。一方 乏しいた	、近隣地	域は農家	住宅が多 適用した	い住っ いかった	已地域 こ。以	であり、	周辺に	アパート等	ilahe	易動向を反映した実記 られず、投資採算性の 周辺の類似する基準
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	<u>t</u>	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	<u>[</u>	100	100	100	[ 1 100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
eに (9) 指か 定ら	指定基準地番			時点修正	· 標準化 補正	地域勢の比較	更固	別的 因の 較	の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	m² [	100	100	100	[ ] 100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標			-, -	円/㎡	価 変 格 動		팅 丿 봐	域と居	住環境	気が劣る	郊外の均	が高齢化が進 地域で地価の	り動きに	」 1るが、利便性の高 に格差が見られる。
基準 集価 也格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号		∖₁ѫ <del>᠇</del> ᠈╚ <i>ਚ</i>	-	形状成況要	要图	g∫ L	ての利	)便性に	乏しく、	不動產	§地域で、プ €需要は低込		変化はない。住宅地と 1る。
の等 前 か	公示価格 変動率 年間	-1.1 9	6 半年間	円 / ㎡ 	因 % の	世界	- 1	间的安	四に変	の動はない	, I <sub>o</sub>			
	1 111				1	1								

飯塚(県) - 18 宅地-2

NO	取引事例番号	<del>-</del>	新在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	Ø	画地 形状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚7C H		冢市				建付地	(		不)	整形	南東30 m 北4 m 角地	国道			準都計 (80,200)
b		01	<b>₽</b>				7#/→			4	πи	南3.4 mī	+:X		_	(都)
D	飯塚7C  H  - 2	D	冢市				建付 地	(		)	形					(旬3) (70,200)
С	飯塚7K		冢市				建付地	(		不)	整形	北5 m市泊	道			(都) (60,200)
d	- 5 飯塚7C H	23 D 飯 <sup>‡</sup>	冢市				建付地	(		長)	方形	北西15 m	市道			(都) (70,200)
	- 2	04													_	
е	-							(		)						
NO	取引(円	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格円/㎡)	地因の	域要 比較		推定標準個 (円/㎡)		間別的要因( C較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(	,410	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0]		7,657	10	0 7.9]		5,55	街路		0.0	5,550
b	(	,410	100.03	[100.0]	100.03	_100		7,007	_10			3,30	3 交通 接近		0.0	3,330
	5	,462	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		5,462	[10	2.5]		5,32	9 環境	ŧ	0.0	5,330
С	(	,716	100 [100.0]	[103.7] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [ 98.0 ]		6,048		0 5.2]		5,25	回地	ģ	0.0	5,250
d	(	)	100	[100.0]	100	100		0,0.0	_10		'	0,20	行政		0.0	
	6	,942	[100.0]	100	[100.0]	[ 85.0]		8,167	_	1.6]		5,38	7 <del>₹</del> σ.		0.0	5,390
e	(	)		100	<u>100</u> [ ]	[ ]			10 [	<u>0</u> ]				[ <b>100</b> 100		
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記		1						  の比較の	 为訳	100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	┌交通・接	近 00	環境		0.0	街路		+13 0	 交通・接	近 +8.0	- 環境	+13.0
		-0.10	画地		_  ¦行政		-   <del>そ</del> の			 行政		<u></u>	 その他	0.0	- <u>L</u>	
b		% / 月			 <sub> </sub> 交通・接		環境		0.0	街路		!	 交通・接			.0.0
~		0.00			L					行政					- L	+8.( 
	— <u>214</u>	·			           		その		0.0			1	その他	0.0		
C		% / 月 +0.37			交通・接		環境			街路 				<del>近</del> -3.0	□	+20.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政		!	その他	0.0		
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		+10.0	交通・接 	<del>近</del> +6.0	┆環境 - └	; 
		0.00	画地	-15.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0		· = = <b>=</b>
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路		1	交通・接	近	環境	
			   画地		└ ¦行政		└ └その	 他		 行政		L !	 その他			

												()		
(2)積算価格算定	图内訳													
(2)-1 原価法	が適用でき	ない場	場合その理由	既成	市街地内に	 こ存し	ており、コ	上地(	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	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	ゾ地番								
素地の取得価 <sup>液</sup> (円/㎡		証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化	七補正	時点値	修正	追修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		]	100						<u>10</u>	0 ]	1	]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 ∶した価格	≝で	地域 較	要因の比	, 個別的 比較	的要因σ	) A	調達原価
(円/㎡	)				(円/㎡)		(円/n	า๋ )						(円/㎡)
	100 [	]	100				(	%)	<u>10</u>	0 ]		] 00		
熟成度修正	[	]	/ 100			積算值	価格			P	9 / m²			
内訳					·									
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化補	甫正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	i	交通	・接近		環境	'		行政		·	その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	15X V J M U 17	(円)	(r-g)
法						(	)	( )
								%
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由			農家住宅を中心とする近 ため、収益還元法の適用			 かられず、	また

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市筒野字安ノ坂435番1	2902000034797-0000
2	飯塚市筒野字後441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		1

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 19 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 7 0 0 0	/ 5 ) 伊拉の紙幣	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市綱分	字池部 6 8	39番17	7				地積 (㎡)		418	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況	見 周辺( 況	の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	分との	(都) 1低(50,80)	専
_	長方形 1:1.2	住宅 W 1		一般住宅か 隆然とした		北東5.2 m 市道		水道	筑前庄	内3 km		(その他)	
(2)	範囲	東 100 m、西	30 m、	南 50 i	m、北	100 m	準的使用	用 戸建	住宅地		1		
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 18 r	n、 奥行	<b>页約</b> 2	2.5 m、	規模		400 m³₹	建度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記   西向き傾斜   横域   事項	の緩やかな	丘陵地	街 基準 5. 路	方位北 2 m市道	交通施設		主内駅	北方3 km	法令規制	対象基準地の	と同じ
	地域要因の将 来予測	郊外の閑静な既譲に一服感が見			今後も現		するもの	_ )と予測 t緩やか	に落ち	着くものと	ニおける	」 るミニ開発等	宅地分
(3)聶	最有効使用の判定 	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因	集地 方 内要	位			+1.0
1 ' '	監定評価の手法 NASE	取引事例比較法	比準価格		20	0,000 円/	mf						
0	)適用	収益還元法	収益価格			/ 円/							
		原価法	積算価格			/ 円/							
(6) ਜ	万場の特性	開発法 同一需給圏は、ユーザーで、圏外 だった近隣周辺の 後の土地では60	トからの転ん D宅地分譲し	線及び」 入者は比較 はひと段落	R後藤寺紅 跤的少ない 客し、住写	Ⅰ。近隣地域 B需要は落ち	   地域でで   	規模が 1 みせてい	00坪	程度の既成 要の中心と	住宅団 なる値	団地で、これま	で活発
\	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	採用した取引事例 ート等収益物件 の、収益価格は近均衡にも留意して	は少なく、I <sup>適用しなか</sup>	自己使用! った。よ	目的の戸頭 って、近距	建住宅の取引 寺の不動産需	が支配的	的で、収	は対益	1)居住環境	が重視	される地域で	あるた
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100 [	100	100 [ ]	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番飯塚(県)	号 - 16	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 沢 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-2.0 +4.0 +35.0
基の 準検 地討		地の価格 ,500 円/㎡	104.4]	100	100 [141.7]	100	1	9,900	祖正	画地 行政 その他	+3.0 0.0 0.0	因 行政 その他	+3.0 0.0
(10) 対年 象標	の	19,90	ე 円 / ㎡	価 変、格 動	一般的 要 医		  は人口洞  需要が高	 城少及び高い地域。	 高齢化に		 下動産市 とが進ん	□ 5況は生活利便 vでいる。	性によ
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地等	学と同一地点 -	形 状成 況	世 域要 医	1 1 //11/2 1 244	00坪を  若しくに				こ頭打ち	5の状況にあり	、地価
地格 の等 前か	公示価格	+0.5 % 半年	円 / m² 間 %	要 因 の	(個別的 要 医		要因に変	を動はない	, 1。				

NO	取引事 例番号	. J	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画地の形物	接面	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	飯塚7C - 111		家市				建付 地	(		ほぼ長) 方形	南西5.0	6 m市道		,	(都) 1低専 (50,80)
b	飯塚7C		 冢市				更地	(		正方形	西5.3 i 北2 m	加市道			(都)1中専 (50,100)
С	飯塚7C	-	冢市				建付 地	(		ほぼ長) 方形	南東4.北東4.	1 m市道 5 m			(都)1低専 (60,80)
d	飯塚7C - 90		冢市				更地	(		不整形)	<b>北4 m</b> 道	<b>直路</b>		(	(都) (60,200)
е	-							(		)					
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較 :	推定標準格(円/㎡		固別的要因 比較	o	査定価格 (円/㎡)
a b	( 21	) , 950	100 [100.0]	[100.4] 100 [100.4]	100 [100.0]	100 [100.0]		22,038	100 [101	1.0]	21,8	街路 320 交通 接近	<b>∄</b> •	0.0	22,000
С		,596	[100.0]	100.4 ]	100			16,662		6.5]	19,2	262 環境	竟	0.0	19,500
d	19	, 839	[100.0]	100.5]	[100.0]			19,197		0.9]	19,0	)26 行正		0.0	19,200
e	24	,244	[100.0]	100	100			24,611		3.9]	19,0	)93 <del>7</del> 0	D他 <b>[101</b>	0.0	19,300
NO	ア事情・	<u></u>	 [ ] ウ標準化	100 補正の内訓	[ ]	[ ]			]	]	 要因の比較の	) )内訳	100		
_	の内容 3		街路		一六汤,均	<u> </u>	理接			 街路		一六汤,均	×:F		
а		+0.04			交通・持     行政		環境    その			<sup>15] 昭</sup>  行政		交通・持  その他	0.0  2.LL 0.0	□ 環境 	0.0
b	正常 9	% / 月	街路		交通・持		環境		0.0	 街路		交通・接		環境	-16.0
		+0.04	画地	0.0	 ¦ 行政	0.0	\   その 	他	0.0	 行政	+1.0	└ ├その他	0.0	_ L	
С		% / 月 +0.24			交通・指		環境			街路 		交通・接		_ _ 環境 	+3.0
_			画地		         <del> </del>		その		0.0	行政 		¦その他			
d		% / 月 +0.13			  交通・持                   		環境 			街路  行政		交通・持  その他		<sup>┆</sup> 環境 -└	+33.0
e		% / 月			╷11以 ├ ├ ! 交通・排		¦その    環境		0.0	1 J IX  街路	+2.0	, ての他 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -	0.0 <del></del> 接近	⊤□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	
		,,	    画地		,	_	し し し し その			 行政		へ〜			

													(,		
(2)積算価	格算定内	訳													
(2)-1	原価法が	適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地で:	土地の暮	再調達原何	面の	把握が困	難であ	るため。			
(2)-2	造成宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可	『能な場合	の価格									
造成事例	列番号			-		所在及	び地番								
	取得価格	事情補	ÌŒ	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/r	ที่)	標準化	上補正	時点値	<b>修正</b>	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	1	1		
付帯費用	甲	標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	をで		関の比		的要因の	再	調達原価
( F	円/m²)				上仮(	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / r	n²)	較		比較			(円/m²)
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]				
熟成度個	修正	[	]	/ 100	·		積算值	插格			P	9 / m²		•	
内訳															
素 事情の	D 月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補	#正				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因(	の比較		街路	i	交通	・接近		環境	•		行政		7	その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	1)	(r-g)
法						( )		( )
			_					%
	4.X 金 1 四 作		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 断した。	の戸建住宅が圧倒的に	こ多く、賃貸市場が未成	対熱であることから収:	益還元法の適用は	<b></b>	と判

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		( F	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法	まによる価格				円 (		円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市綱分字池部689番17	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		
佣ち		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) - 20 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)安地------------------------------------	今和 7年	70 4		/ Γ ) (本物の毛巻	工学体技		W/V	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年	7月 1	日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	D鑑定評值	西						

2	鑑定評価額の決定	三の理由の要旨								
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市勢田号	字小谷996番	7			<u>ታ</u> ( m		508	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の現 況	周辺の土地 況	の利用の状	接面道路の		里施 接	要な交通施設 近の状況		(都) (70,200)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住 外の住宅地域		南12 m 市道	水道	1小竹	73 km		( その他 ) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 200 m、西	100 m、南	50 m、北	50 m 標準	準的使用 月	■建住宅	——————— 地		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口 約	25 m、	奥行 約	20 m、 規	模	1 000	m <sup>²</sup> 程度、 <del>J</del>	形状 長	方形
地域	地域的特性	特記 特になし		街 12	m市道	交通 小	竹駅 南	東方3 km	法令	対象基準地と同じ
以		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将 来予測	中央団地、中央東 び、現在に至る。							前から	戸建住宅が建ち並
(3)長	最有効使用の判定	戸建住宅地				)の個	(基準地 間別的要	ない		
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	1	0,200 円/n	了 i				
0	D適用	収益還元法	収益価格		/ 円/n	ı <sup>2</sup>				
		原価法	積算価格		/ 円/n	า๋				
		開発法	開発法による個		/ 円/n					
(6) ī	市場の特性	ること、幅員が広	く開放的である 外部からの人口	ること、幼稚[ ]流入が期待	園・小中学校I しうる地域だ <i>1</i>	こ近いこと が、住宅の	、中央緑 1 次取得	地公園まで至	近であっ	マン等。分譲地であることから、旧頴田 模が大きい感がある
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由		格は、近隣地域	はに近接してし	ハる事例を重ね	見して試算	しており			取引事例比較法のみ 上より、市場の実態
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 標準修正 補正			対象基準 の規準価 (円/㎡	格一人			地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100 [	] [ 100	[ ]			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 標準修正 補正			対象基準 の比準価 (円/㎡	格一人	標 街路 準 交通 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	· 川牛指疋基準	,   <u>-</u>	] 100 100 [	] 100	100			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	10,300		変 要 因動						. 6%。高齢化率は い。
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地)	と同一 <sup>地点)</sup> 形 成	状 (地 均				はR3年:56 骨後は増加中。	7人、	R 4年:581人、
地格の等前が	公示価格	-1.0 % 半年間	- 円/㎡ 男 の	(個別的)		要因に変動は	はない。			
רו הם	父到平   十旧	1.0 /0   十十月	עט עי יי							

NO	取引事 例番号	<u>1</u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	ī地	接面道 状況	路の 芸	E要交通 との状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚7C		家市				更地	(		袋地 )	 .等	南西5 m和	<b>丛道</b>			(都) 70,200)
b	- 52 飯塚7C H	22 D 飯 <sup>j</sup>	塚市				更地	(		長方	形	北西6.5	m市道		(	(都) 70,200)
	- 20	03						,								砂災害警戒区域
С	飯塚7C H	D 飯 <sup>i</sup>	<b>家市</b>				建付地	(		長方)	形	南西6 m7	5道			(都) 70,200)
d	- 2 <sup>-</sup> 飯塚7C H	11 D 飯 <sup>j</sup>	塚市				建付地	(		不整	野	東4 m市i 南2 m	<b></b>			(都) 80,200)
	- 2 <sup>.</sup>	15						(				二方路				
е								(		)						
NO	取引(	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		 佳定標準価 ( 円 / ㎡ )	個別比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 8	,751	100 [100.0]	[ 99.7] 100	100	100 [ 85.5]		10,204		0 9.6]		9,31	街路 0 <sub>交通・</sub>		0.0	9,310
b	( 7	, 929	100 [100.0]	[ 99.1] 100	100	100 [100.0]		7,858	<u>10</u>	0 6.8]		10,23	接近		0.0	10,200
С	( 13	,620	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		13,620	<u>10</u>	0 9.2]		10,54	画地		0.0	10,500
d	(	,548	100 [100.0]	[ 99.8] 100	100 [100.0]	_100		11,760	_10			10,54	一 行政		0.0	10,500
e	(	)	_100	100	100	100		11,700	10	_		10,04	7 - 03/12		-	10,000
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部		L J			ı		 被要因	 lの比較のF	 り訳	100		
a	正常	% / 月	街路	-10.0	交通・接	挺 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接近	+6.0	環境	0.0
		-0.08	画地	-5.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		+10.0	 その他	0.0		
b		% / 月 -0.10			交通・接		環境			街路		-4.0	交通・接近 	0.0	· 環境 ·	-20.0
			凹地		¦行政		その		0.0	行政		1	その他	0.0	·	
С	正常(	% / 月 0.00	L		_   交通・接 		環境			街路 		i	交通・接近 		□環境 □ □	+20.0
4	正常	% / 月	凹地		         充通・塔		その一環境		0.0	行政  街路		+10.0		0.0	1==+辛	
u		% / ⊣ -0.10			-   交通・接     行政		環境  その			<sup>1</sup> 日路  行政		-7.0   -   +10.0	交通・接近  その他		· 烬児   	0.0
e		% / 月			「交通・接		- - - 環境		0.0	街路		- 1	交通・接近	0.0	環境	
		. 3	    画地		,		   <del>そ</del> の			 行政			 その他		. L	

													יאש	( > ( >	-	-0	- 6-6 0
(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										
ì	<b>造成事例番号</b>	3			-		所在及	び地番									
ilav	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点何	修正	道修	证後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	]	1(				
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格	有除	効宅地化率 :した価格	ぎで	地域:	要因の比	) 個別的 比較	的要因の	) 再	調達	京価
	(円/n	n³)					(円/㎡)	173	(円/n	n³)	**		LOTA			(	円/㎡)
			100 [	]	100				(	%)	10 [	00]	<u>L</u>	]			
ş	热成度修正	'	]	]	/ 100	-1		積算	西格			F	9 / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月平	<b>室動率</b>	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比較	<b>交</b>		街路	Z 1	交通	・接近		環境		1	行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	III >4 /# +6						%
	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 した。	既成住宅地域で、収益	会性に基づいて取引され	いることはないと判断	し、収益還元法を非	適用と

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市勢田字小谷996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		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定機	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	
<b>郵</b> 定证価額		6 570 00	00 ⊞ 1 n	が当たりの価格		64_400 円 / m²

#### 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 50,000 円/m<sup>2</sup> (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 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 7月 3日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 🕯	監定評価額の決定	ツ连田	の安日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			б塚199 - 23」	6番1						地 (m²		102 )	法令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が近の状況	施設との	(都) 商業 (80,400) 準防
	長方形 Ⅰ:1.5	店舗兼領	<b>主</b>	小売に並ぶ場	店舗、病院 駅前の商業	等が建ち 地域	北11 市道	m		水道、 ガス、 下水	新飯均	冢100 m		(その他) (90,400)
(2)	範囲	東 1	0 m、西	80 m	南 20	m、北	40 m	標準	■的使月	用 中低	層店部	甫地		
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 8	B m、 奥	行 約	12.5 m	ı、規	模		100 m	程度、	形状	
隣 地 域	地域的特性		寺にない			街 1	1 m市道	İ	交通		冢 西	方100 m		対象基準地と同じ
_	地域亜田の均	事項	11 Ar Ar I	7ED		路	**************************************		施設		- T.1.		規制	1
	地域要因の将 来予測				6近性に慢 1ることか									マンション素地とし
(3)最	有効使用の判定	中低層	店舗地						` ´	対象基準 の個別的 因	準地 的要	211		
` ′	定評価の手法	取引事	列比較法	比準価	格	(	64,700		î _					
(1)	適用	収益還:	元法	収益価			53,800							
		原価法		積算価			/	円/m						
		開発法			による価格		/	円/m		<b></b>				
(6)市	場の特性	飯塚市生	地方卸売 景に住宅	市場跡地 <sup>·</sup> 用途、特I	での大型商	業施設のション用	開業で	対象地周 高値取引	周辺の  が見∮	商業地と られる等	:して0 }、住3	D地位は低 E用途が <mark>3</mark>	私下傾向に を引する那	個人が中心となる。 こあるが、地域の利便 シで地価は上昇してい
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	方収益( が形成:	価格は、 されてお	商業地にる らず、また	おいては重 た試算過程	視すべき において	価格では想定	あるが、 項目が <i>多</i>	飯塚ī Sいこ	市内の商 とから、	新業地は ややま	こおいては 見範性に対	は、土地信 らると判断	D高い価格である。一 価格に見合う賃料水準 fした。したがって本 )決定した。
(8) 公規( 示準	代表標準地 標準地番号 各	標準	<b>≛地</b> -	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比 要	別的 医因の に較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[ ]	100	100	ı	1			補	–		因行政
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	[	] 10				II.	その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比  要	別的 図の 対	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	標   内	<ul><li>交通</li><li>環境</li></ul>		地 街路   域 交通   要 環境
基の 準検	前年指定基準		,	[ ]	100	100	_ [	1			補工			因 行政   その他
地討		円	/ m	100	[ ]	Į [	] 10	U				その他		
(10) 対年 象標(	削牛標準価格			00 円 / ㎡	価 変. 格 動	.								が多く、中心部での出 伝換が進んでいる。
基準相 準価語	- 2 基準地が共 (である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代 標準地	<b>え標準地</b>	等と同一地	形状成沉	地								客足を取られ繁華性は が活発化している。
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	個別は要し		固別的要	因に変	動はな	l I。			
前か	変動率 年間	+6.4	% 半年	-間	% の									

NO	取引事例番号	‡	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	画地の形物	接面 接面 状況	道路の	主 設(	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	嘉麻 7 C		麻市				更地	(	)	ほぼ台 形	南10.4 北東2. 二方路	6 m			(都) (80,200)
b	- 4 飯塚7C	02 飯 <sup>±</sup>	冢市				更地	(	)	ほぼ長	西7 m市	5道			(都)商業 (90,400)
	- 8	02													
С	飯塚7 C	飯 <sup>±</sup> 01	冢市				建付 地	(	)	不整形	北7.7 東4.3 南3.6 三方路	m m			(都)1住居 (70,200)
d	嘉麻 7 C		妹市				建付地	(	)	不整形	北東9. 南西4 二方路		į		準都計 (80,200)
e	- 8	02						(	)						
NO	取引1	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは		推定標準格(円/m		個別的比較	ク要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(	,625	100 [100.0]	[102.2] 100	100	100 [101.0]		19,858	100		64,		iB iB iB・	0.0	64,300
b	( 36	,240	100 [100.0]	[101.3] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		36,711			66,		接近 環境	0.0	66,300
С	( 27	,785	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9]		29,601	100 [ 46		64,	350	画地	0.0	64,400
d	( 14	,428	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [ 78.0 ]		18,886			62,		可政 その他	0.0	62,300
e	(	)	<u>100</u>	100	<u>100</u>	<u>100</u>			100	)				[ <b>100.0</b> ]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記						工地域要	見の比較の	D内訳			1
a	1 1	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	0.0	交通・	接近	-10.0 場環	-35.0
		+0.12	画地	+1.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 <b></b> 行政	-4.0	   <del>そ</del> の他	3	-45.0	
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>	-4.0	交通・	接近	-3.0 環	境 -30.0
		+0.25	 画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	3	-15.0	
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	-4.0	交通・	接近	-4.0 環	<sup>境</sup> -35.0
		+0.61	画地	-2.1	 ¦行政 '		その		0.0	 行政	-4.0	一その他	3	-20.0	
d		% / 月			交通・接		環境		0.0	<b>封路</b>		. <u>L</u>		-10.0 環	境 -35.0 
		+0.16	画地	-22.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	<b>宁政</b>	-4.0	その他	3	-45.0	
e		% / 月	街路		_   交通・接 	·····································	· 環境 · -		í	封路 		· 交通・	接近	· □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	
			画地		行政		その	他	í	行政		その他	3		

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
Ž	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
		工事費						% / 月	費用						% / 月		
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法	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	3,800 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												

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

(3)-2	想定建	≧物の∜	忧													
		用	途	建築	面積	( m	î)		構造・降	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗兼	事務所	ŕ				80.00		S	3 F	=					240.00	
公法	生上の規	制等														
用途地	地域等		基準建蔽率等	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) 準防	商業		90	%	400 %	40	00 %		102 m²	8	.0 m×	12.5 m	前面道路: 特定道路ま			1.0 m m
想定	≧建物σ	)概要	1 F:店舗	2 F ~ 3	B F : 事	 务所			有効率 の理由		81.7 %	同種の	建物として樹			想定
(3)-3	総収益	 第出内	 3訳					<u> </u>								
階		用道		<b>末面積</b>	有効率	有効面	積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 	F	]額支払賃	<b>5</b> 料 。	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
14	<b>,</b> =			( m²)	(%)		(m²)	(円)			(	(円)	o権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
1 ^	~ 1	店舗		80.00	75.0	6	0.00		3,000		180	,000	6.0	0	1,080	0,000
2 ~		事務所	fi	80.00	85.0	6	8.00		2,200		149	,600	3.0	0	448	3,800
	-															
	~															
_	-														4 077	7.000
言	+			240.00	81.7	19	6.00				479	,200			1,977	7,600
	· 頁支払賃	 [料							479,	200 f	円 x 12	 ケ月 =	:		5,750,40	00 円
a共	益費(管	理費)						円/r	n² ×		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠			共益費を	別途			よいた						
			車場使用料等	)				円/台	∃×		台×12	ケ月+		=		0円
			根拠、金額)				5.7	750,400 F			5.0	1 %				0円
全至 ( +	き さx(a	を損失	₹相当額 \(%)+( ×	空室率 B	(%))	+	0,1	•	9 ×		0.0	% =			287,52	20 円
以上	:計	+ a+													5,462,88	
保証	E金等の	運用記	5(空室損失考	慮後)		1	,977,	600 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =		18,78	87 円
権利	J金等σ	運用記	5及び償却額(	空室損失考	(慮後)		償却年	F数( 円 ×	í	年) %	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
その	他の収/	∖に係る	保証金等の運用	引益(空室損 <i>9</i>	大考慮後)			円×			×		% =			0円
総収	双益	+	+ +					5,48	1,667 円		(		53,742	円/㎡)		
<del>``</del>			月額支払賃料	外の算出根	処	( )内	は支払	<b>人賃料</b>								
NO	事例番	묵	事例の実際 実質賃料 (円/㎡	正	補一時正	点修 標油正	準化	建物机 差修正	格 地地	或要 比較	基準『 格差修』		定実質賃料 引/㎡)	基準均	也基準階の	の賃料
а	_		(	100		] <u>1(</u>	00 ]	<u>100</u>		]	100 [			対象基準月額実	≛階の 豊質賃料 3,015 l	円/㎡
b	-		(	100	[	0 [	00 ]	<u>100</u>		)]	100	]		月額支 (	払賃料 3,000 F	
С			\	100	ı	] 10	00	100	100	)	100			基準階	1 F	В

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	<b>ミ額相当額</b>				算 出	根 拠		
修繕費		330,000 ₱	9		66,000	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		287,520 ₽	9		5,750	,400 ×	5.0	%	
/\/\±#	土地	38,600 P	9	査定額					
公租公課 	建物	462,000 P	9		66,000	,000 ×	50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		66,000 P	9		66,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		66,000 ₽	9		66,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 Р	9						
総費用									
~		1,250,120 P	<del>"</del>	(		12,256 F	円/㎡) (	( 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	等価格)	40 %	)	n a:躯体(	D経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	30 %	)	n♭: 仕上0	の経済的耐用	月年数			30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	,	n c∶設備(	の経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	•	: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u> </u>	(	).9578
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算出	根 拠		
建物等の初期投資額		66,000,000 円		0.00	7 000 FB (	2	242.22.2	設計監	
一工小庄田院一		0.0000			7,000 円/n ☑体部分	nx	240.00 mx 仕上部分	(100%+	3.00 %) 设備部分
一元利逓増償還率 		0.0609		0.0442 x		0.0559 ×		0.0883 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	4,019,400 円 39,406 円/㎡							
(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
無収益 -								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							203,194	円
×				(				1,992	円/㎡
(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/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市新飯塚1996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 <b>/</b> ##		
備考		

### 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) 5 - 2 宅地-1

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 - 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 2,480,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,400 円/m² 1 基本的事項 円 / m² (6) [令和 7年1月] (1)価格時点 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 15日 令和 7年 7月 1日 路線 路線価又は倍率 倍

(2)	実地調査日	令和 7年 7月	3日	(5)価格の	種類	正常価格			緑	・		ID
(3)	鑑定評価の条件	更地としての鑑賞	定評価					'				
2	鑑定評価額の決力	定の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	מואי אווי בכי	尾字岩野	51247番2	2				地積 ( ㎡ )	I	172	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の 況	D現 況	周辺の土地の	利用の状	接面道路の	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	分との	(都) 2住居 (60,200)
	長方形 1:2	店舗兼共同住宅 W 1	住宅	見模の小売店舗 号、郵便局等か 株商業地域	×	南東9 m 市道		水道	上穂波	300 m		(その他)
(2)	範囲	東 30 m、西	₫ 20 n	n、南 100 i	m、北	50 m 標	準的使用	月 低層	店舗兼	共同住宅地	<u>b</u>	
近隣	標準的画地の形	状等 間口	約	10 m、 奥行	<b>方</b> 約	18 m、	見模	1	180 m³積	程度、	形状	ほぼ長方形
地域	地域的特性	特記 店舗の閉		化が目立つ	街 9 m 路	市道	交通施設		駅 北	方300 m	法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				 前通りで、		を維持	するもの			」 5業地。	<u></u> としての需要が極め
(3)旨	最有効使用の判定	低層店舗兼共	同住宅地	ļ			(4)	対象基準 の個別的	単地 な	l I		
` , .	監定評価の手法 D適用	取引事例比較活	比準(収益(		14	,400 円/r / 円/r	n²	因				
		原価法	積算化	 価格		/ 円/r	'n					
		開発法	開発	法による価格		/ 円/r	'n					
(6) ī	市場の特性	一需給圏内のう	うち地縁題 D減少、i	選好性を有する お外縁部の旧	る個人事業 来からの商	美主や筑豊圏 新業地への需	域で店舗 要は極る	i展開し かて弱く	ている	法人等であ となる価格	る。 た 番帯を見	る。需要者の中心は同なお、懸念事項である 別出すことは困難であ
Ì Ì Å	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	証的な価格であ	うる。な <mark>す</mark> は適用しな	5、近隣地域Ⅰ ⊋かった。よ <sup>・</sup>	は公共施記 って、実勢	设が多くを占∈ 専を反映した∣	め、自言	営店舗が	点在す	る程度で賃	貸需要	市場性を反映した実 をは認められないこと この基準地等の価格バ
示準		標準地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 標 本	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m²	100	100	100 [ ]	<u>[ ]</u>			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		香号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比差		標 標 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	≛地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	14,8 共通地点(代表標準均	800 円/m 地等と同一	.抽占   格 動	一般的 要 因 (地 域	夕商店往	封の空室	に改善は	はみられ	はい。		集中している一方、既 はく、新たな出店需要
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	寸 標準地	- 円/m	形状成況要	要医	」がないる	ことから		下落は底	で間が見えた		
の等前が	` <del>                                    </del>	引 -2.7 % 半		<sup>1</sup> 因 % の	要医	ارا 						

(1)	比準価格質	算正内	I訳														
NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	。 の 形	画地 形状	接面道状況	路の		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	飯塚7K	飯均	冢市				建付地	(		長7 )	方形	南4.9 m 東2.4 m					(都)1住居 (60,196)
	- 1	8										角地					
b	桂川7C - 30		恵郡桂川町				更地	(		不整 )	整形	西9.5 m	県道			- 10	(都) (70,200) 上砂災害警戒区域
c	嘉麻7C		森市				更地	_			<b>ぎ</b> 台	南10.4 北東2.6					(都) (80,200)
								(		)形		二方路	III				(00,200)
	- 40 憲立 7.6		<del>:</del>				7# /-				おエノ		E7,'X				#±7±⊥
d	嘉麻7C - 80		麻市				建付 地	(		)   小雪	整形	北東9.8 南西4 m 二方路					隼都計 (80,200)
e	_	, <u> </u>						(		)							
NO	取引位 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		 定価格 円 / ㎡)	世の	□ 域要 比較		性定標準( (円/㎡)		固別的 比較	ク要因 <i>の</i>	0	査定価格 (円/㎡)
а	(	,700	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		40.750	100			4.4.4		路	(	0.0	44.400
b	(	, 700	100.0 ]	[101.3]	100.03	100		18,756	_100	0.2] 0		14,4	<u>プロ</u> 交 接	通・ 近	(	0.0	14,400
	16,	,000	100.0]	100	100	[ 90.3]		17,949	[13 <sup>2</sup>	4.4]		13,3	- AX	境		0.0	13,400
С	19,	,625	[100.0]	[102.2] 100	[ / ]	[101.0]		19,858		4.2]		14,7	97	地		0.0	14,800
d	(	, 428	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [ 78.0]		18,886	100	0 4.8]		15,1	33 子	の他		0.0	15,100
e		)	100	100	100	100		10,000	_100			10, 1	55	عاره	[ <b>100</b> .	-	10,100
NO	ア事情	1月率		  補正の内部		[ ]			] [			 ]の比較の	 内訳		100		
	の内容	空動率															
a		%/月 +0.12			└ 交通・接 └		環境		0.0	街路		i	交通・		0.0	環境	+40.0
			四地		¦行政 -		その		0.0	行政 ———			その他		0.0		
b		6/月	L		<sup>'</sup> 交通・接 └		環境		0.0	街路		i	交通・		-1.0	· 環境	+40.0
	1	+0.16	画地	-5.0	¦行政 '	-5.0	その	他	0.0	行政		-3.0	その他		0.0		
C		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	-6.0	環境	+40.0
		+0.12	画地	+1.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
d		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-4.0	環境	+30.0
		+0.16	画地	-22.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
e	9	%/月	街路		交通・接	近	環境		:	街路		 	交通・	接近		環境	
			 画地		└ ¦行政		しての	-		行政		ا ل	その他				

													()		
(2)積算価格算	草定内部	7													
(2)-1 原個	法が適	通用でき	ないは	場合その理由	既反	成市街地で:	土地の	再調達原何	<b>聞の</b>	把握が困	難であ	るため。			
(2)-2 造成	战宅地内	等に存	し原信	西法の適用が可	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(		事情補	ì正	時点修正	素地 の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	i成工事費 (円/n	ก๋ )	標準位	化補正	時点値	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	<u>0</u> ]	1(	1		
付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化ጃ ∶した価格	図で	地域	要因の比	, 個別的 比較	的要因σ	) A	調達原価
(円/)	m²)					(円/m²)	l la	(円/n	า๋ )	T^		LOTA			(円/㎡)
		100 [	]	100				(	%)	10	0 ]				
熟成度修正	·	[	]	/ 100	·		積算	価格			P	9 / m²			
内訳						·									
素 事情の 地 内容	月率変	動率	成	標準化補正			月翌	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比	較		街路	i	交通	・接近	•	環境	'		行政		·	その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						( )		( )
				m ( = 2 )				90
	-1XIIII   III   II		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 め。	が多くを占め、自用の	D店舗が点在する程度で	で賃貸需要は認められ	ず、収益性に馴刻	やまな	いた

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		( F	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法	まによる価格				円 (		円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市長尾字岩野1247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		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
飯塚(県) 5 - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二

鑑定評価額18,300,000 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 3日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A TR = T = 0 R = 0 R	/ = \ /T-10 = /T-WT	T#/T+5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 ≨	監定評価額の決定	・ツ垤田	ツ女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯	塚市天道	道字宇度 4	13番2						地 (mi	積 (	661 )	法令上の規	規制等	
準 一	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	施設との	(都) 近裔 (80,200) 準防	ī	
	長方形 Ⅰ:2	銀行 R C 2		小規札 等が消 商業 <sup>は</sup>	莫店舗、銀行 昆在する県道 地域	庁、医院 道沿いの	南東10県道	) m		水道	天道	310 m		(その他) (90,200)		
(2)	 範囲	東 6	i0 m、西	30 m、	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	用店舗	併用:	共同住宅は	地			
近	標準的画地の形料		間口		 ) m、 奥行	亍 約	30 m	、規	 模		600 n	·····································	形状(	 ほぼ長方形		
隣 地 域	地域的特性	特記	持記すべる	き事項はな	:l 1。	街 10 m県道 交通 天道			駅南西方310 m 法令			対象基準地	と同じ			
138		事項				路			施設				規制	 		
	地域要因の将 来予測				併用共同(  要はやや									予測する。飯 る。	塚市内	
(3)最	有効使用の判定	店舗併	用共同信	宇地						対象基 の個別 因	準地 的要	ない				
` '	定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	2	8,000	円/m²		Δ						
()	適用	収益還:	元法	収益価		2	3,300	円/㎡	_							
		原価法		積算価			/	円/㎡	_							
		開発法	·		による価格		/	円/㎡		le dolor 1 1		. =			****	
(6)市	場の特性	収益を 塚市内(	獲得する の店舗の	投資家でる 需要はバイ	あるが、店舗	舗や事業/ が中心で	听の敷ℷ あるが、	也として 旧来か	自社和	利用目的 幹線道路	りで取る 各沿い	得する法。	人や個人	用共同住宅を発展業主も見られ の回復がやや見	れる。飯	
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	るが、! も見ら	賃料や還 れるため	元利回り 、 収益性。	等の想定に	おいてや <sup>・</sup> 性等が選	や不確定 好されり	E要素を X益価格	:含む。    は低(	また、 立に求め	当該: )られ:	地域は自り た。従っ	用の店舗、 て、比準fi	生に着目した( 事業所等の: 西格を重視し、	土地取得	
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 纳 訳 化	<b>- 交通</b>		地 域 交通 要 環境		
価と 格し をた	公示価格	Ħ	/ m²	[ ]	100	100	[ 100	]			Ři I			因 行政 その他		
でた (9) 指か 定ら	指定基準地番飯塚(県)	<del></del> 号	- 6	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内質	票 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0		+2.0 -3.0 +75.0	
基の準検	前年指定基準		_	[103.6]	100	100	[100		2	7,600	i i	E 行政	+2.0 0.0	因 行政 その他	0.0	
地討		,000 円	/ 111	100	[102.0]	[173.1]					=	その他	0.0			
(10) 対年 象標(		の検討	27,20	00 円 / ㎡	価変格動	要因	5	景気は、 oかに回	物価の 復して	)上昇や いる。	米国の 郊外の	通商政策 )商業地の	に留意する 需要はやも	る必要があるも や回復が見られ	らのの緩 いる。	
基準相準価語	- 2 基準地が共 対 である場合の検討 ・ 代表標準地	通地点(代 標準地	<b></b>	等と同一地	形 状 成況	世史								要因は見られた 頃向である。	よいもの	
地格の等	標準地番号 公示価格		0/ 3//	- 円/㎡	要 因	個別的要別	I	別的要	因に変	動はな	l I。					
前か	変動率 年間	+1.8	半年	- 间	%											

NO	取引事例番号	事	所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時点	類型	地積	( m²)	٥	画地 形状	接面证状况	道路の	主設	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚70		<b>家市</b>				更地	(			ぼ長	西7 m市	道				(都)商業 (90,400)
	- 8	02						(									,
b	飯塚70	① 飯 <sup>±</sup>	冢市				建付地	(		不)	整形	北7.7 m 東4.3 m 南3.6 m 三方路	1				(都)1住居 (70,200)
c	飯塚70		 冢市				更地	(		ほ )方	ぼ長 形	南西6.4 北西5.2					(都)近商 (100,200)
	- 5	13						`				角地					
d	飯塚70		冢市				更地	(		不)	整形	西23 ml 南2.9 m					(都) (60,200)
	- 5	14										角地					
e								(		)							
NO	- 取引· (円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推(	 定価格 円 / ㎡)	地対	域要 比較	格	惟定標準作 (円/㎡	面 )	個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	2	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[101.3]	100	100		00.744				00.0	街		(	0.0	
b	(	3,240	[100.0] 	100	100	_100		36,711	_10			29,0	<u>6/</u> 交 接	通・ 近	(	0.0	29,100
	(	7,785 )	100.0]	100	100.0]	100		29,601	100	0.1] 0		26,8	86 環			0.0	26,900
d	17	7,897	100.0]	100	100	[103.0]		17,880	[ 63	3.8] n		28,0				0.0	28,000
		3,305	[100.0]	100	[/]	[ 95.0]		17,369	[ 6	5.6]		26,4	77 <del>č</del>	の他		0.0	26,500
e	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	[ ]			<u>100</u>	<u>0                                    </u>					[ <b>100</b> .	0	
<b>VO</b>	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	5					工地	域要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月		0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・	接近	-2.0	環境	+22.0
		+0.25	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		+10.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月			交通・持		環境		0.0	街路			·   交通・   		-2.0	環境 	+17.(
		+0.61	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
C	正常	%/月 +0.36	L		交通・持		環境		0.0	街路			交通・		-5.0	· 環境	-30.0
			四地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
d	正常	%/月 +0.15	L		交通・持		環境			街路			   交通・ 		-2.0	□環境 □	
			凹地	-5.0	¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他		0.0	T	
e		% / 月			交通・持	接近 	環境			街路			交通・ 	接近 		· 環境	; 
			画地		¦行政 '		その	他		行政			その他				

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原価	<b>重の</b>	把握が困	難な#	<b>ため</b> 。			
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能/	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
132	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	0]	10	]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的 比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
烹	热成度修正		[	]	/ 100	•			積算(	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		3	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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	3,300 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						

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

(3)-2 想定發	建物の制	大況										飲琢(県) 	5 - 3		면-4
	用	途		建築面	面積	( m² )		構造・	階層		延床	面積		( m	ı, j
店舗兼共同信	主宅					375.00	S	2 F	=				6	75.00	
公法上の規	見制等														
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	<b>沙</b> 地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都) 近商 準防			90 %		200 %	200 9	6	661 m²	18.	.2 m× 3	38.0 m	前面道路: 特定道路ま	県道 での距離:		.0 m
想定建物の	D概要	1階は店 DKの共	舗、こ	- 2階は1 宅(5戸	住戸が <sup>エ</sup> )を想え	平均 6 0 ㎡程 E。	 度の 2 L	有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	のため			
(3)-3 総収益	<b>金算出内</b>	 り訳													
階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額  料	月	額支払賃	[	a保証金等(月数	数) a保証	金等	(円)
				( m²)	(%)	(mُ	) (円)			(	円)	b権利金等(月数	效) b権利	金等	(円)
1 ~ 1	店舗			375.00	100.0	375.0	0	1,600		600,	000	6.0	0	3,600,	,000
2 ~ 2	共同化	主宅		300.00	100.0	300.0	0	1,300		390,	000	1.0		390, 390,	
~													,		, 000
~				675.00	100.0	675.0	0			990.	000			3,990,	,000
計	T 11/11													390,	-
年額支払賃								990, /m² ×	000 F	円 x 12	ケ月 = 12ケ月		11,	880,000	
a共益費(管		の算出根拠				共益費を別			î I. \ <i>t</i> -						0円
		車場使用料				/шдел	3,000 円			7 台x 12			=	252,000	0 円
		根拠、金額				敷金により									0 円
空室等に。	よる損労	 夫相当額				11	,880,000	円×		6.0	%				
( + a)x =	空室率/	4(%)+(	x 空	室率B(	%))	+	252,000	円×		6.0	% =			727,920	0 円
以上計		· <u>-</u> -											11,	404,080	
		金(空室損失			= //:		0,000円		.0 %			00 % =		37,506	6円
		益及び償却額					『年数( 0,000 円	× 94	年) .0 %		回り( C	1.00 %)		93,960	
		保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円		%			% =		(	0 円
総収益 (3) 4 1 m² b		+ + 	手料で	省山田地		( ) #1+-		535,546 円		(		17,452	円/㎡)		
(3)-4 1 m <sup>2</sup> NO 事例番		事例の	実際	事情补正		( )内は3 点修 標準 補正	を払賃料 と 建物 差修証	物格 地域 E 因のは	域要 北較	基準階 格差修正		定実質賃料 []/㎡)	基準地基	基準階の	)賃料
		(円/	m)												
a -			1	<u>100</u>		<u> ]</u> <u>100</u> [		] 100	]	<u>100</u>	- ]		対象基準陷 月額実質 1	iの 賃料 ,329 円	]/㎡
b			)	<u>100</u>		<u> </u>	_ 100	100	) ]	<u>100</u>	- - ]		月額支払		
С		(	)	100		1 100			 D 1	100	- 1		基準階	2 F	В
-		(	)	L L	] 100	] [	] [	] [	1	L	1				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		725,000	円	145,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		606,600	円	12,132,000 x 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	68,700	円	查定額		
公租公課	建物	1,015,000	円	145,000,000 × 50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		145,000	円	145,000,000 x 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/㎡ )	(経費率	23.5 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.0 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	6	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	等価格)	40 %	6	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	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		145,000,000 円	]		設計監理	
				209,000 円 / ㎡x 675.00 m 躯体部分 仕上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0570			+ 0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	8,265,000 円 12,504 円/m				
(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	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				553,376	
×				(	837	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	6			
		15,371,556 P	9	(	23,300	円 / m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市天道字宇度413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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
IHB '5		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) 5-4 宅地-1

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)	[ 年1月]	円 / m²
(2) 京北河本口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F ) / T + 2 O 1 = * 5	工典/压+42	· - - - - - - - - - - - - - - - - - - -	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の第	岩														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯塚市	有井字	鳥羽3	3 4番1	2 外					地 (㎡		706 )	ž	ま令上の#	現制等	
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近の状況				耶) 近商 ,200) 方	ī	
-	長方形 1:1.5	医院兼住宅 S 2		自動車が建ち	動車販売会社、店舗等 「建ち並ぶ路線商業地域			南20 m 7 国道			新飯		(その他) 地区計画等				
														(90,200)			
(2)	範囲	東 130 m	、西 2	240 m、	南 50	m、北	10 m	標準	的使月	低層	店舗均	t e					
近隣	標準的画地の形料		10 約	15	m、 奥行	ラ 約	22 m、	規	模		330 ㎡程度、 形状 /				ほぼ長方形		
地域	地域的特性	特記 特に	なし。			街 20	m国道		交通	新飯均	冢駅 :	東方2.7 k	m 法令	対	象基準地	と同じ	
坳		事項				路			施設		規制						
	地域要因の将 来予測	国道沿いに っていた時															
(3) 5	最有効使用の判定	低層店舗地	ğ						` ′	対象基準 の個別的		ない					
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比	較法	北準価権	 各	3(	6,900	円/m²	:	因							
Ø	D適用	収益還元法	L	収益価権	 各	3:	3,600	円/m²	:								
		原価法	Ŧ	責算価権	各		/										
		開発法	F	開発法に	こよる価格	i	/	円/m²	!								
(6) ਜ	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。 者の中心は駐車場を備えた郊外型店舗を経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身 性は国道201号バイパスや国道200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、 定の繁華性を維持している。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											ての集積出し、一				
\ \ / h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	対象地は商 相対的信頼 反映した実 益価格を比	性はやヤ 証的な値	b劣る。 m格であ	一方、比 5り、説得:	準価格は、 力を有する	_ 飯塚市 る。した	内の商  がって	5業地領 、鑑え	手の取引 E評価額	事例   は、i	こ基づき記 市場性を原	式算してい	133	ことからす	市場性を	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域要 因の比 較		別的 因の 咬	の規	/ m 1	村 村 田 村 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田	<b>∮</b> 交通		地域要	交通		
価と 格し	公示価格	П (	]	1	100	100	[	]			補正	行政		因	行政 その他		
をた		円 / m	10	00	[ ]	[ ]						その他		_			
(9) 指か 宝c	│ 指定基準地番 │	号 5 -	1	寺点 多正	標準化 補正	地域 因の 較	要  個別 比  要認   比較	別的 因の 咬	の比差	/ m \	標   内   準   訳   化	交通	0.0	地域		-3.0 +1.0	
定ら基の	前午均完其淮			03.6]	100	100	[100	.0]			補	画地	0.0 +2.0	要因	環境 行政	+33.0	
準検 地討		,000 円/mi	10	00	[102.0]	[130.3]	100		3	6,600	II	<ul><li>行政</li><li>その他</li></ul>	0.0		その他	0.0	
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		36,100 F	円/㎡	価 変	一般的要因		塚市は 市であ	人口か り、市	  減少し   中心部	画 高齢化 に大型	が進展し <sup>*</sup>	ているもの が開業した	」 りの、 こ。	筑豊地均	 域の拠点	
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標標準地	準地等と	:同一地;	形 状 成 況		**								会社が集		
地格の等	公示価格			- 円 / ㎡	要因	(個別的)	(1) (1)	個別的要因に変動はない									
前か	変動率 年間	+1.4 %	半年間		% の												

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	o	画地 形状	接面道状况	道路の 主 設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚7C - 80		家市				更地	(		ほ )方	ぼ長 形	西7 m市	道			(都)商業 (90,400)
b	飯塚7C	C 飯塚市 建地		建付 地	建付地(		不整 )		北7.7 m 東4.3 m 南3.6 m 三方路				(都) 1住居 (70,200)			
c	飯塚7K	飯均	飯塚市				建付 地	(		長)	方形	南4.9 m 東2.4 m 角地				(都)1住居 (60,196)
d	- 1	8						(		)						
e	-							(		)						
NO	取引信(円)	插格 ′ ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較	格	惟定標準( (円/㎡)	面 個別 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a b	( 36	) , 240	100 [100.0]	[101.3] 100 [104.3]	100 [ / ]	100 [100.0]		36,711		9.8]	l	36,7	街路 交通・ 接近		0.0	36,800
c	( 27	,785 <sup>′</sup>	[100.0]	100	[100.0]	[ 97.9] 		29,601		9.8]	l	37,0			0.0	37,100
d	(	,700	[100.0] 	100	[100.0] 	[101.0] 		18,756	10			32,0	62 行政	C	0.0	32,100
e	(	)	[ ] 	100	[ ] 	100			[ 	0]			その他	[ <b>100</b> .	0.0 <b>0</b> ]	
NO	ア事情 の内容 3		ウ標準化	補正の内記		<u> </u>			1			の比較の	内訳	100		
a		%/月 +0.25	街路		交通・接		環境		0.0	街路		i	交通・接近	+5.0	· 環境	+4.0
			四地		¦行政		その		0.0	行政			その他	0.0	·	
b		%/月 +0.61			交通・接     行政		環境  その			街路  行政			交通・接近  その他		□環境 □ □	-10.0 
c	正常	6/月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近	0.0	環境	-30.0
		+0.12			 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	  -	
d	C	6/月	街路		   交通・接		  環境			街路		1	交通・接近		環境	
			 画地		 ¦行政		その	· 他		行政		 !	 その他		L	
e	Ç	%/月	街路		<del> </del>  交通・接	近	環境			街路			交通・接近		環境	
			画地		└		その	· 他		 行政		<sup> </sup>   	 その他		L	

(2)	)積算価格算	拿定内	訳														
(2)	)-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	)-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号						所在及	び地番	ŧ							
117	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	į jū	造成工事費 (円/r	n³)	標準·	化補正	時点値	時点修正 道		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l						<u>10</u>	]		] 00		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>Ź補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		育効宅地化™ 余した価格 (円/r		地域: 較	要因の	比 個別的比較	内要因σ	) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>	00		
19	熟成度修正		[	]	/ 100	•		価格	阿格 円ノ㎡								
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	成				月	月率変動率		標準化	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		交通 ·	・接近		環境			行政		-	その他	

(3)	(3)収益価格算定内訳														
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由											
直接	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)								
法	4,876,919	928,572	3,948,347	3,051,090	897,257	( 0.9786 ) 878,056	(4.1 0.4)								
	収益価格	23,731,243	円 ( 33	3,600 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														

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

(3)	-2 想定建	単物の状	 犬況											<b>以</b> 场(宗)			<u>те-4</u>
		用	途		建築ī	面積		( m²)		構造・降	皆層		延床直	面積		( r	m²)
店舗	ħ						180	0.00	S	1 F						180.00	
2	法上の規	制等															
用道	地域等		基準建蔽	率等	指定容	責率	基準	容積率等	地積			・奥行		前面道路、	幅員等		
( 都区 準 )	『) 近商 【計画等 さ			90 %		200 %		200 %	706 m²		22.6 m× 32.5 m		32.5 m	前面道路: 国道 特定道路までの距離			0.0 m m
	。 限定建物σ	)概要	店舗とし	ノてー村	東貸し				0	有効率 り理由	1	00.0 %	共用部	」 を含めた一柄			
(3)	-3 総収益	<b>、</b>	切訳														
用途床面積階層					ī積	 有効 率	有	i効面積	1㎡当たり月額 支払賃料		月額支払賃料		料。	3保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	14/8				(m²) (%)			( m²)	(円)		(F		(円) t	権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗			180.00	100.0		180.00		2,390		430	, 200	6.0	0	2,581	,200
	~																
	~																
	~																
	~																
	計				180.00	100.0		180.00				430	, 200			2,581	,200
年	 =額支払賃	 <b>〔</b> 米斗								430,	 200	円 x 12	 ケ月 =	:		5,162,40	00 円
a	共益費(管	理費)							円/m	ı̂×		m²x	12ケ月	=			0 円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠	U			共益	共益費を授受する慣行がないため非計上									
			車場使用料				円/台 x 台×12						ケ月+		0円		
			根拠、金額	頁)					00, 400 FF	1		0円					
	≦室等によ + a)x st		<b>⊧相当額</b> A(%)+(	x 空	室率B(	(%))	5,162,400 円 × 6.0 + 円 × 6.0							% % = 309,744 円			
L)	 人上計	+ a+							1 -			0.0	70			4,852,65	
		運用記	益(空室損失	<b>夫考慮</b> 征	<b>参</b> )			2,581,	200 円 ×	94	.0 %	×	1.0	00 % =		24,26	
楮	€利金等 <i>0</i>	運用記	益及び償却	額(空3	室損失考	慮後)		償却年	F数( 円 ×	í	<b>≢</b> ) %	運用利	回り(	%) =			0 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円 ×			×		% =			0円
	8収益		+ +						4,876	,919 円		(		6,908	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠	L	(	) 内は支払	<b>公賃料</b>								
NO	事例番	·号	事例の 実質賃料 (円/	}	事情	浦 時	点修	標準化 補正	建物格 差修正	・ 地域	或要 比較	基準降品		定実質賃料引/㎡)	基準均	也基準階 <i>0</i>	の賃料
а					<u>100</u>		]		<u>100</u>		) ]	100	- ]		対象基準 月額実	質賃料 2,402 F	IJ/m²
b			(	)	100		]	100 [ ]	_100			_100	- -		月額支	2,402 T 払賃料 2,390 F	_
С	-		(	)	100	_		100	100	100		100	_		基準階	1 F	В
	-		(	)	]	] 10	0	[ ]	[	] [	]	[	]				

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		250,500	円	50,100,000 x 0.5 %		
維持管理費		154,872	円	5,162,400 x 3.0 %		
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	72,300	円	查定額		
公租公課	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/m²) (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	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	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	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	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		50,100,000 F	—— <del>J</del>		設計監理	
				270,000 円 / m <sup>2</sup> x 180.00 m <sup>2</sup> x ( 躯体部分 仕上部分	100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0609		0.0442 x 40 % + 0.0559 x 30 % +	0.0883 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,051,090 F 4,322 円/				
(3)-8 土地に帰属する純収益		., 131	,			
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	
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益				878,056	
×				(	1,244	円/m²
(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/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市有井字鳥羽334番12	2902000024907-0000
2	飯塚市有井字鳥羽334番29	2902010041987-0000
3	飯塚市有井字鳥羽334番33	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		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) 5-5 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>	塩化計1曲額の沃ル		の女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯	塚市口原	京字前牟田	3 4 1番	1					地 (㎡		1,145	)	法令上の規	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現周記	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交i 近の状i	通施設との 兄	(6	都) 近商 0,200) 防	
	台形 1:1.2	店舗 W 1			バイパス沿い 字する路線商		東30 m 国道、 三方路			 水道	小竹2	2.2 km		特	その他) 別用途地図 0,200)	₹
(2)	範囲	東 5	0 m、西	30 m、	南 100	m、北	150 m	標準	的使用	月 低層	店舗均	<u>t</u>				
近 隣 -	標準的画地の形料	犬等	間口	約 35	i m、 奥行	亍 約	35 m	、規	模	1,	000 m	程度、	形状	ほに	<b>ま</b> 長方形	
地域	地域的特性	特記	持になし			街 30	m国道		交通施設	小竹馬	沢 南!	東方2.2	km 法令 規制	(7 4±	都) 近裔 70,200) 詩別用途地[	
	地域要因の将 来予測				号が開通。 )通過地点。									地域	或を形成し	てきた
. ,	<b>員有効使用の判定</b>	低層店	舗地						` ´(	対象基準 の個別的 因	集地 <u>=</u> 内要	三方路				+3.0
	監定評価の手法 )適用	取引事例	例比較法 元法	比準価 収益価			2,100 3,800	円/㎡ 円/㎡		<u></u>						
		原価法		積算価	 格		/	円/m²								
		開発法		開発法	による価格	i	/	円/m²								
(6)市	万場の特性	の出店だ 。国道	が多いが 200号	、当地域( ·、201 <del>5</del>	商業地域を3 のように地付 号沿いで飯り の北端部に	価水準が  塚市中心	北較的(i 部に近し	、 ほかな路 ハエリア	経線商業 では、	能地域で 多くの	゛は土均 )郊外₫	也を購 <i>)</i> 型店舗か	∖して出店 が出店し顧	する 客獲	ことも考え 得競争が激	Lられる 姓して
育	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	して試験	算した。 地域とし	収益価格I ては地価	元法を適用 は、低層店 水準が低く、 地との均衡	舗の一棟1 、収益性	貸しをた を重視し	思定した した地価	が、 i形成 <i>t</i>	建築費や がされに	利回! :くいが	)により こめ、i	)価格が左	右さ	れる。当り	地域は路
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較			の規準		標 内 準 訳 化	交通	重	地 均 要	女通	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[ ] 100	100	100	[ 100	1			祖		友	因	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番飯塚(県)		- 6	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	集価格	内 準訳 化		通 0.0	)   垣		-3.0 +45.0 +60.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円	_	[103.6]	100 [102.0]	100	[103		2	1,900	祖正		数 0.0	)	引 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準 準価	の - 2 基準地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代		00 円/㎡ (等と同一地	価格形成況	地地	■】 或〉 ◆		6月に	、隣接		し、2	026年度	末完	滅予定。	その後
地格 の等 前か	公示価格	-2.2	% 半年	- 円/㎡ F間	要 因 % の	(個別的) 要 因	- 1	別的要	因に変	動はない	, I <sub>o</sub>					

10	取引事例番号	<u>;</u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	地状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚7C	飯均	塚市				建付地	(	)	ほぼ <sub>1</sub> 形	Ē	西11 m県 南東6 m 角地	!道			(都)1低専 (60,80)
		14														
b	飯塚7C	) ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( (	家市				更地	(	)	ほぼ <sub> </sub>   方形	長	<b>5</b> 4.6 mī	节道 			(都) (70,200)
c	飯塚7C	_	塚市				更地	(	)	不整	₽	東12.8 m 雪4.7 m	市道			(都)1住居 (60,200)
	- 130	07									=	二方路				
d	飯塚7K	飯 <sup>±</sup>	塚市				建付地	(	)	長方形	亨	有4.9 mī 東2.4 m 角地	市道			(都) 1 住居 (60,196)
e	_							(	)	)						
10	取引(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比			定標準値円/㎡)		別的要因( 対	ס	査定価格 (円/㎡)
a	(	504	100	[100.0]	100	100		00.007	100			05.70	街路		0.0	00.500
 b	(	,584	100.0]	100 [100.0]	100.0]	[105.0]		32,937	100	_		25,73	32 交通 接近		0.0	26,500
	23	,105	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		23,105	[ 93			24,68	35 環境	į	0.0	25,400
С	27	,071	100 [100.0]	[100.4] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		27,179				21,83	画地 81	1 +	3.0	22,500
d	(	)	_100	[101.3]	100	_100			_100	)			一 行政		0.0	·
 e	18	,700	100.0]	100 [ ]	100.0]	[101.0]		18,756	100			21,43	85 その	)他 <b>[103</b> .	0.0	22,100
	(	1		100		[ ]			[	]				100	L U.	
10	ア事情の内容			補正の内記	7				=	工地域	要因の	)比較の	为訳			
a	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		-4.0	交通・接	近 +8.0	環境	+30.0
		0.00	 画地	+5.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 <b></b>		-5.0	その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del>├</del> ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		-10.0	交通・接	近 +4.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	   行政		   <del>そ</del> の		<del> </del> .	· 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			 封路		<u> </u>		近 +7.0	環境	+20.0
		+0.09			_ ¦行政		その			· 行政			 その他		. L	
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	<b></b>			交通・接		→環境	-10.0
		+0.12			    行政		\ \ <del>そ</del> の			 行政		L	 その他			-10.0
 е		% / 月			交通・接		環境		0.0	5 野路		<u> </u>	で通・接 交通・接		環境	
_		, [3]	151년     画地		│	·~- 	<sup></sup>   その			シェニュー  テ政			又過 19  その他	. <b>~-</b> 		, 
			四地		1 J μΧ		1 (1)	iii	1	J LLX		1	드에면			

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	4,501,200	929,300	3,571,900	2,973,450	598,450	( 0.9767 ) 584,506	(4.1 0.4)
	収益価格	15,797,459	円 ( 13	3,800 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						

(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	閉発法を適用する場合(	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

		用	途		建築面	面積	( m²)		構造・	階層		延床面	面積		( m²)
店舗							250.00	S	1	F				250.	00
公	 法上の規	制等													
	/4.4.5//// 地域等	,,,,,	基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間	ロ・奥行		前面道路、	幅員等	
	) 近商 用途地区			80 %		200 %	200 %		1,145 n		7.0 m× 4	3.0 m	前面道路: 特定道路ま	国道	30.0 m
	定建物の	概要	一棟貸し	店舗		l			有効 <sup>2</sup> の理由	平 车		平家建局		のため、有効	率 1 0
(3)-	3 総収益	·算出内													
	皆層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	──── 当たり月額 [料	<b>滇</b>	月額支払賃	料 a	保証金等(月数	a保証金領	等 (円)
					( m²)	(%)	( m²)	(円)			(1	円) b	権利金等(月数	b権利金等	等 (円
1	~ 1	店舗			250.00	100.0	250.00		1,55	0	387,	500	10.0	3,	875,000
	~														
	~														
	~														
	~														
	計				250.00	100.0	250.00	)			387,	500		3,	875,000
	 額支払賃	料							387	7,500	円× 125	 ァ月 =		4,650	,000円
аţ	共益費(管	理費)						円	/m² x		m²x	12ケ月	=		0 円
			の算出根拠				共益費は賃料								
		•	車場使用料				<b>**</b> **		/台 ×		台× 12ク	ア月+		=	0円
			根拠、金額	!)			敷金により打			で計	<u>上しない。</u> 4.0	0/			0 円
空 + )	室等によ a)x 空	る損失 室率 <i>F</i>	<b>⊧相当額</b> A(%)+(	x 空	室率B(	%))	4	650,000	ァロ× 円×			% =		186	5,000 円
•	´ 上計	+ a+				-			13.7						,000円
		運用記	益(空室損失	考慮很	<b></b>		3,875	,000円	× 9	6.0 %	% ×	1.0	0 % =		,200 円
権	利金等の	運用記	益及び償却額	類(空室	室損失考慮	憲後)	償却	年数(		年)	運用利[ % x	回り(	%) =		о Ш
そ(	の他の収入	に係る	保証金等の道	軍用益	(空室損失:	考慮後)		<u> </u>			% ×		% =		0円
	収益		+ +	· · · · · · · · · ·	,,	J()			^ 501,200 P		(		3,931 F	<b>归/㎡)</b>	<u> </u>
(3)-	4 1 ㎡ 当	たりの	D月額支払賃	1 料の	算出根拠	 <u>[</u>	<u> </u>				*			<u> </u>	
NO	事例番		事例の3 実質賃料 (円 / I	実際	事情补正		点修 標準化 補正		勿格 対 E 因の	地域要)比較	基準階 格差修正		定実質賃料	基準地基準	階の賃料
а			(	)	<u>100</u>		100		) 1	00 ]	100		:	対象基準階の 月額実質賃料 1,56	料 33 円/㎡
"	-		1.	,		-		+						月額支払賃料	斜
b	-		(	)	<u>100</u>	<u>[</u>	100	<u>100</u>	] 1	00]	<u>100</u> [ ]				50 円/㎡)

						. ,		
(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	6	
維持管理費		139,500 円		4,650	,000 ×	3.0	6	
/\ <del>1</del> 0 /\÷#	土地	144,400 F	査定額					
公租公課	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	<b>%</b>	
建物等の取壊費用の積立金		46,100 円		46,100	,000 ×	0.10	6	
その他費用		0 F.						
総費用								
~		929,300 円	(		812 P	月/㎡) (	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	等価格)	40 %	n a:躯体	本の経済的耐用	月年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格 )	30 %	n ♭ : 仕」	この経済的耐用	月年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n c:設体	端の経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収	入期間を考慮	した修正率	<u> </u>	(	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		46,100,000 円	4	79,000 円 / n	2	250 002	設計監3	
二利连梯/岸)黑龙		0.0645	1	79,000 円 / n 躯体部分	1X	250.00 m <sup>2</sup> x 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0645	0.0484 x	40 % +	0.0621 x	30 % +	0.0883 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,973,450 円 2,597 円/㎡						
(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
							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	属する純収益						584,506	円
×			(				510	円 / ㎡
(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/㎡

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) 5-6 宅地-1

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		33,800,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		48,700 円/m²

#### 1 基本的事項 (6) 路 線 路線価又は倍率 38,000 円/m<sup>2</sup> (1)価格時点 令和 7年 7月 7日 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 26日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	ツ连田	の安日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯	<b>「塚市川津</b>	字上深町	「404番)	3 外					世 (m	b積 i (	69	4 ) )	<b>法令上の規制等</b>
地	形状	敷地	の利用のヨ	別別	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	- 三要な交 接近の状	通施設と 況		阝) 準工 ,200)
	長方形 1:1.5	店舗、I S 2	工場兼住宅		店、小売店舗 が建ち並ぶは		南東16 市道、 南西俱			水道、下水	新飯		ı	特別都可	その他) 別用途地区 5機能誘導区域 ,200)
(2)	範囲	東 8	0 m、西	20 m、	南 80	m、北	100 m	標準	的使用	用 低層	店舗	兼事務	所地		
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 22	m、 奥行		32 m	、規	模		700 r	m²程度、	形北	大 長方	形
隣 地 域	地域的特性	特記:	持にない			街 16	. 5 m	市道	交通施設		<b>家駅</b>	西方2		¦(60 ˈ特۶	郡) 準工 ),200) 別用途地区 市機能誘導区域
	地域要因の将 来予測				いに自動! )要因はな									•	土地利用形態に
. , .	有効使用の判定	低層店	舗兼事務	所地					` `	対象基準 の個別 因	準地 的要	角地			+2.0
, ,	に 注定評価の手法 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 う	取引事作 収益還	例比較法 元法	比準価収益価			9,000 2,500	円/㎡ 円/㎡		ш					
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	!						
		開発法			による価格		/	円/m <sup>2</sup>							
(6)市	5場の特性	人事業: が、近	者のほか <del>.</del> 隣地域に1	チェーン/ ついてもl	店舗を展開 比較的豊富	する法人(な自動車)	等が想況 交通量等	定される 等を背景	。近 <sup>6</sup> ほこした	年は国道 定の需要	<b>き20</b> 長が認	1号バ められ	イパス沿りる。路線	ハに店舗 <b>商業地</b> に	に地縁を有する個 捕の進出が目立つ に係る取引件数が 困難である。
)	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	リ不動 数介在	産市場の するため	実態を反明 充動的な	央した説得.	力の高いi ており、・	試算価権 その説	各である 导力は相	。一 対的I	方、収益 こ低いと	益価格 ≤判断	は試算 される	の過程に 。したが	おいてた って、b	り確に踏まれてお 思定上の条件が多 と準価格を重視し た。
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	<b>≛地</b> -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準 交	路 通 境	地域要	街路 交通 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² -	100	100	100	[ 100	]			'	補 画 正 行 その		因	行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域勢 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	準 交 化 環	境	地 域 要	街路 交通 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		各 / m²	100	100	100	<u>[</u>	]				補 画 正 行 その	政	因	行政 その他
(10) 対年 象標(	カ			0 円 / ㎡	価 変								・ド等、旧 、顧客の流		新業地域は衰退傾 られる。
基準準備	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	<b>えた標準地</b> (	等と同一地 -	· <sup>[点]</sup> 形 状 成 況	地 均									ウン周辺では土地 かられない。
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+3.6	% 半年	- 円 / ㎡  間	要 因 %の	(個別的要 )		國別的要	因に変	動はな	l 1。				
			1 1 1	. <b>-</b>	-   -										

NO	取引 例番		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画の形	ī地 シ状	接面道 状況	路の	主要交i 設の状況	通施 2	法令上の規 制等
a	飯塚70	2 飯	塚市				建付地	(	)	不整	那	北7.7 m 東4.3 m 南3.6 m 三方路	市道			(都)1住居 (70,200)
b	飯塚7(		塚市				更地	(	)	ほぼう形	—— 長 ジ	西7 m市	道			(都)商業 (90,400)
С	6	302 飯	塚市				建付地	(	)	ほぼ ) 形	 :台	西11 m県 南東6 m 角地	道			(都)1低専 (60,80)
d	飯塚7h		塚市				底地	(	)	ほぼ ) 方形		東20 m県 南20 m 西5.5 m 三方路	道			(都)商業 (100,400)
e	- 11	122						(	)	)						
NO		 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		 住定標準値 (円/㎡)		固別的要因 比較	<b> </b> の	査定価格 (円/㎡)
а	( 2 <sup>-</sup>	7,785	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9]		29,601				44,58	_ ^	通·	0.0	45,500
b	( 3	6,240	100 [100.0]	100	100	100 [100.0]		36,711		5.5]		47,98	接到 接到		0.0	48,900
C	34	4,584	[100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		32,937		.3]		55,54	画 <sup>5</sup> 43 行ī		+2.0 0.0	56,700
d e		7,121	100 [ 90.0]	[105.8] 100	100 [ / ]	100 [103.0] 100		65,193		0.9]		46,60	00 その	の他 <b>[10</b> 2	0.0 2. <b>0</b> ]	47,500
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	☑ ウ標準化	100 補正の内訓		[ ]			] [	] 工地域	要因	の比較の	内訳	100	)	
a	正常		1 街路	0.0	_  交通・接	近 <sub>0 0</sub>	環境		0.0	<b></b> 街路		-9 0	交通・技	<del></del> <del>接近</del> +2.(	 <sub>)                                </sub>	÷ -27.0
		+0.61	画地		 ¦行政		その			 行政		i	その他	0.0		
b	正常	% / F	街路		- ▽交通・接 - -		· 環境		0.0	<b>封路</b> 		i		<del>接近</del> +3.(	 )	÷ -25.0
_	<b></b>		凹地		行政     <del> </del>		その		0.0	行政		+10.0				<u> </u>
С	正常	% / F	街路     画地		交通・接     行政		環境  その			封路  行政		-2.0 -11.0	交通・排  その他		)	÷ -32.0
d	その他	% / F	街路		    交通・接		環境		0.0	<b>封路</b>		- 1	交通・持		)  ) ¦環 <sup>垻</sup>	÷ +20.0
		+0.58	画地	+3.0	   行政		¦その		0.0	 行政		+10.0	その他	0.0	_	
e		%/ <u>F</u>	街路		  交通・接   	近 	·  環境  -			<b>封路</b> 			交通・持	接近 	_   環境 	<b>₹</b>
			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: 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         事情補正         時点修正         素地の補修正後の価格         造成工事費         標準化補正         時点修正           (円/㎡)         <	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 正後の価格 除した価格 較 比較 (円/㎡) (円/㎡)	再調達原価 (円/㎡)
100     [     100       [     %)     100       [     ]	
熟成度修正 [ ] / 100 積算価格 円 / ㎡	
内訳	
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 対 標準化補正 ポープ フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・	月率変動率
% / 月 事 費	% / 月
地域要因の比較	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	10,311,300	2,313,700	7,997,600	6,881,700	1,115,900	( 0.9786 ) 1,092,020	(4.1 0.4)
	収益価格	29,514,054	円 ( 42	2,500 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						

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

階層 (m²) (m²) (m²) (m²) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円	( m²)
Acid	500.00
用途地域等 基準建敵率等 指定容積率 基準容積率等 地積 関口・奥行 前面道路、幅員等 特別用途地域 報刊	
# 1	
都市機能誘導区域 型定建物の概要 1階店舗、2階事務所の一棟貸しを想定 有効率 100.0 % 一棟貸しのため 四理由 100.0 % 一棟貸しのため の理由 100.0 % 一様貸しのため の理由 100.0 % 日標利金等(月数) 日標利金等(月数) 日標利金等(月数) 日標利金等(月数) 日標利金等(月数) 日標利金等(月数) 日標利金等(月数) 日標利金等(月数) 日本 100.0 では、100.0 では、1	
想定建物の概要	16.5 m <b>#</b> : m
開層   用途   床面積   有効   有効面積   支払賃料   支払賃料   (円)   (円	
階層 (m) (%) (m) (m) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円	
1 - 1   店舗   250.00   100.0   250.00   2,000   500,000   6.0     2 - 2   事務所   250.00   100.0   250.00   1,600   400,000   6.0     - 3   事務所   250.00   100.0   250.00   1,600   400,000   6.0     - 4   年額支払賃料   900,000円× 12ケ月 = 1   12ヶ月 =	証金等 (円)
1 ~ 1       店舗       250.00       100.0       250.00       2,000       500,000         2 ~ 2       事務所       250.00       100.0       250.00       1,600       400,000       6.0         ~       一       500.00       900,000       900,000       900,000       100.0       100.0       500.00       900,000       900,000       100.0	利金等 (円)
2~2       事務所       250.00       100.0       250.00       1,600       400,000         -       -       500.00       500.00       900,000 円 x 12ヶ月 = 1       1         -       -       中標貸しのため計上しない。       -       -         -       中株貸しのため計上しない。       -       -         -       中株貸しのため計上しない。       -       -         -       中株貸しのため計上しない。       -       -         -       中人向他の収入(駐車場使用料等)       円/台 x 台 x 12ヶ月 + 目       -         -       日/台 x 台 x 12ヶ月 + 目       -       -         -       日/台 x 台 x 12ヶ月 + 目       -       -         -       日/台 x 台 x 12ヶ月 + 目       -       -         -       日/台 x 台 x 12ヶ月 + 目       -       -         -       日/台 x 台 x 12ヶ月 + 目       -       -         -       日/台 x 台 x 12ヶ月 + 目       -       -         -       日/台 x 台 x 12ヶ月 + 目       -       -         -       日/台 x 台 x 12ヶ月 + 目       -       -         -       日/日 x 台 x 12ヶ月 + 目       -       -         -       日/日 x 台 x 12ヶ月 + 目       -       -         -       日/日 x 台 x 12ヶ月 + 目       -       -         -       日/日	3,000,000
計     500.00     100.0     500.00     900,000 円 x 12ヶ月 = 1       年額支払賃料     900,000 円 x 12ヶ月 = 1     1       a共益費(管理費)     円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = 1       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 x 台x12ヶ月+ = 1       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。       空室等による損失相当額(+a)x空室率A(%)+(x空室率B(%))     10,800,000円 x 5.0 % 5.0	2,400,000
計     500.00     100.0     500.00     900,000 円 x 12ヶ月 = 1       年額支払賃料     900,000 円 x 12ヶ月 = 1     1       a共益費(管理費)     円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = 1       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 x 台x12ヶ月+ = 1       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。       空室等による損失相当額(+a)x空室率A(%)+(x空室率B(%))     10,800,000円 x 5.0 % 5.0	
計     500.00     100.0     500.00     900,000 円 x 12ヶ月 = 1       a共益費(管理費)     円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = 1       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 x 台x12ヶ月+ = 1       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。       空室等による損失相当額(+a)x空室率A(%)+(x空室率B(%))     10,800,000円 x 5.0%       中x     95.0% x 1.00% = 1       保証金等の運用益(空室損失考慮後)     5,400,000円 x 95.0% x 1.00% = 1       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(%) 円 x % x = 1	
計     500.00     100.0     500.00     900,000 円 x 12ヶ月 = 1       a共益費(管理費)     円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = 1       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 x 台x12ヶ月+ = 1       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。       空室等による損失相当額(+a)x空室率A(%)+(x空室率B(%))     10,800,000円 x 5.0%       中x     95.0% x 1.00% = 1       保証金等の運用益(空室損失考慮後)     5,400,000円 x 95.0% x 1.00% = 1       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(%) 円 x % x = 1	
年額支払賃料 900,000 円 x 12ヶ月 = 1 a共益費(管理費) 円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 = 1 b共益費(管理費)の算出根拠 一棟貸しのため計上しない。	5,400,000
a共益費(管理費)       円/㎡ x       ㎡x 12ヶ月 =         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 x       台×12ヶ月+ =         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。         空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) + 円 x       10,800,000 円 x	0,800,000 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 x 台×12ヶ月+ =         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。         空室等による損失相当額(+a)x空室率A(%)+(x空室率B(%))       10,800,000円 x 5.0 % 5	0,000,000 门
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。         空室等による損失相当額 (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%))       10,800,000円× + 円×       5.0 % 5.0 %         以上計 + a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後)       5,400,000円× (費却年数(年) 円×       95.0 % × 95.0 % ×       1.00 % =	
空室等による損失相当額 (+a)x 空室率A(%)+(x 空室率B(%)) 以上計 + a+       10,800,000 円 x 円 x       5.0 % 円 x         以上計 + a+ 保証金等の運用益(空室損失考慮後)       5,400,000 円 x 質却年数( 円 x       95.0 % x       1.00 % =	0 円
( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )     + 円 x % =       以上計 + a+     1       保証金等の運用益(空室損失考慮後)     5,400,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =       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( %) 円 x % x =	0 円
以上計       + a+       1         保証金等の運用益(空室損失考慮後)       5,400,000 円 x       95.0 % x       1.00 % =         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( %) 円 x       % x       =	540,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 5,400,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 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( %) 円 x % x =	0,260,000 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( %) 円 x % x =	51,300 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 x % x % =	0 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 実質賃料 (円/㎡)     事情補 時点修 補正     標準化 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡)     基準階 査定実質賃料 基準地 差修正 (円/㎡)	也基準階の賃料
a <u>100 [ ] 100 100 100 100 100 100 100 100 100 1</u>	 ≛階の :質賃料
b	2,010 円/㎡
c	_

(3)-5 総費用算出内訳												
項目	実	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠								
修繕費		565,000 [	<del>ŋ</del>	113,000,000 × 0.5	%							
維持管理費		540,000 F	<del>၂</del>	10,800,000 x 5.0	%							
N.∓D. N.÷H	土地	191,700 F	7	査定額								
公租公課	建物	791,000 F	7	113,000,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000						
損害保険料		113,000 F	7	113,000,000 × 0.10	%							
建物等の取壊費用の積立金		113,000 F	7	113,000,000 x 0.10	%							
その他費用		0 F	<del>ŋ</del>									
総費用												
~		2,313,700 [	<del>၂</del>	( 3,334 円/㎡)	経費率	22.4 % )						
(3)-6 基本利率等												
r:基本利率		4.1 %	ó	g:賃料の変動率		0.4 %						
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格 )	40 %	ó	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	等価格 )	30 %	Ď	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	等価格 )	30 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年						
m:未収入期間		0.5 年	≣	: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	查	定額		算 出 根 拠								
建物等の初期投資額		113,000,000 円		000 000 FI / " <sup>2</sup>	設計監3							
一北下田陽四元		0.0000		220,000 円 / ㎡× 500.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分						
元利逓増償還率		0.0609			0.0883 ×							
建物等に帰属する純収益 ×	(	6,881,700 円 9,916 円/m										
(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						
					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	属する純収益			1,092,020	円							
×			(	1,574	円/㎡							
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.7 %	Ď									
		29,514,054 円	3	(	42,500	円/㎡						

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市川津字上深町404番3	2902000176966-0000
2	飯塚市川津字上深町404番5	2902000176968-0000
3	飯塚市川津字上深町404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		
50 		
帽写		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) 5-7 宅地-1

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 ㎡当たりの価格58,000 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 11日	(6)	[令和 7年1月]	43,000 円/m²
(2) 京北河本口	AT 75 70 40	/ F ) / T + 2 O 1 = * 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市徳 「徳前 2 0	前字水町 1 - 3 」	6番5外						地積 ( ㎡ )	.	,304	Ìā	5令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況	)現 周辺 況	2の土地の利	利用の状	接面证	道路の状	3	供給 処理施 設状況		を な交通施記 近の状況	设との	(80 準原		
-	長方形 2:1	店舗 LS 1		量の多い幹線 に層店舗が建 対域		東20 m 市道、 四方路			K道、 F水	飯塚86	60 m		•	その他)	
(0)	~—	± 20 T	= 20	± 000 ·	مال	000	+#i >## +	) 的使用	/r E	┌┼╱┼┼╟			(10	0,400)	
(2) 近	● 範囲 	東 30 m、西 大等 間口	•		m、北 ī 約	200 m 30 m	規模			店舗地 500 ㎡		形状!	三古	II.	
隣	地域的特性	特記・特になし		<u>X</u> 1.	街 20			-	· ·		1±12、 5方860 m			ル 象基準地	と同じ
地 域	エージャンパンエ	1010 10100			121 - 2 0			<b>∠</b> .E	日文之外间	( 100	17J000 III	144	, <b>v</b> a:	水坐十七	C 1-3 O
以		事項			路			施設	 			規制			
	地域要因の将 来予測	周辺には事業月 けられず、当						並ぶ	商業地域	域であ	るが、地域	或要因	こ特	段の変化	は見受
(3)晶	景有効使用の判定	低層店舗地						10	対象基準 D個別的		]方路				+4.0
, ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	5	9,600 F	円/㎡	<b>7</b>	<u> </u>						
0	)適用	収益還元法	収益価権	各	4	6,500 F	円/㎡								
		原価法	積算価	各		/	円/㎡								
		開発法		こよる価格			円/㎡								
(6) r	万場の特性	同一需給圏の 中心は、新規店 駐車スペースを 的及び規模等が	舗の出店を :設けられる	E目論む法/ S広い土地に	人や地縁を は、特に	を有する( 憂位性を	個人事 持つ地は	業者等 域であ	である る。需	。幹絲	道路沿いて	"交通量	∄が́́́₃	らいため、	十分な
\ \ /k	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格は、明 一方、収益価格 要素を含むこと を標準に収益価	は、収益性 :等を考慮す	ŧを反映した 「ると、低ル	た理論的 層の店舗	な価格で しか建設	あり、i できず、	商業地 、やや	では重 説得力	視すべに劣る	き価格であると判断	うるが、 fする。	そ0 以」	D算定過程 Lによりb	で想定
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の (	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ 100	1			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
で (9) 指か 定ら	指定基準地番	号 5 - 6	時点 修正	·	・ 地域 因の比 較		[の] (	対象基 の比準 (円 /	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -7.0 -1.0
基の準検	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	[103.6]	100	100	[104.	0]	57	, 900	補正	画地 行政	+2.0 0.0	因	行政 その他	-6.0 0.0
地 (10) 対 集 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	の検討 の検討 54,0 通地点(代表標準均	00 円 / ㎡	価 変 格 動	/ 一般的		也で、7 泉道路沿	下動産? らいのご	需要の二 商業地に	<u> </u>	その他 おり、従来の が顕著である フセスが良ぬ	る。 子な上に			
- 準格の前が	討 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	- 円 / ㎡ 手間	が 成 要 因 の	要 因	为 個別			地価の動はない		が続いている	5.			

NO	取引事例番号	‡	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	o o	画地 形状	接面道状況	道路の ヨ 設	三要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚7C - 90	飯 <sup>±</sup>	家市				建付地	(		(不	整形	北7.7 m 東4.3 m 南3.6 m 三方路				(都) 1 住居 (70,200)
b	飯塚7C	飯均	冢市				更地	(		ほ ) 方	ぼ長 形	西7 m市	道			(都)商業 (90,400)
С	飯塚7C		冢市				建付地	(		ほ )形	ぼ台 :	西11 m県南東6 m				(都)1低専 (60,80)
d	- 2	14						(		)						
e	-							(		)						
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		惟定標準( (円/㎡)		的要因0	)	査定価格 (円/㎡)
a b	( 27	,785	100 [100.0]	[104.3]	100 [100.0]			29,601	_	4.2]	1	54,6	街路 74 交通・ 接近		0.0	56,800
	36	,240	100 [100.0]	100	[ / ]			36,711	_	2.1]	l	59,1	16 環境		0.0	61,500
c d	34	,584	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		32,937	10 [ 5	6.6]	l	58,1	93 行政		1.0 0.0	60,500
	(	,	[ ]	100	[ ]	[ ]			[		1		その他		0.0	
e	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	[ ]			10					[ <b>104</b> .	0_]	
NO	ア事情の内容			補正の内記	7					工地	域要因	の比較の	内訳			
a		% / 月		0.0	_  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-13.0	交通・接近	0.0	環境	-30.0
		+0.61	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		-11.0		0.0		
b		%/月 +0.25			_   交通・接 		環境		0.0	街路			交通・接近 	+2.0	· 環境	-30.0
			幽地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0	··	
С	正常	%/月 0.00			交通・接		環境 -			街路			交通・接近 	+1.0 	□環境 □ □ □ □ □	<b>-2</b> 8.0
			凹地	+5.0	¦行政 <u> </u> 		その		0.0	行政		-18.0		0.0	TI 1-7-	
d		% / 月			· 交通・接 	:VI	環境 -			街路 		    	交通・接近 		· 環境 - 	
e		% / 月	画地		¦行政 - □ □ 交通・接	沂	¦その    環境			行政 街路		1	その他 		⊤環境	
_		/V / /J	151路     画地		¦交通・接 └ ¦行政		<sup>-</sup>  その			田昭  行政			文通・接近  その他		· 烬児   	

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	市街地内に	存し	ており、土	_地(	の再調達	原価	の把握が図	国難でる	あるた	め。
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能な場合	合の	価格									
ĭ	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
198	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		苗格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準	化補口	E 時点	修正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	]	1	] 00		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		色の	用の補修 価格 円 / ㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域較	要因の	)比 個別 比較	的要因	の <b>再</b>	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u> </u>	00		
身	热成度修正		[	]	/ 100				積算 <sup>6</sup>	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	<u>\$</u>	交i	重·	接近		環境			行政			その他	1

#### (3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 未収入期間修正 後の純収益 (円) 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (4.1 0.4) ( 0.9786) 7,644,175 1,422,500 6,221,675 2,293,625 3,928,050 3.7 % 2,244,541 収益価格 46,500 円/m²) 60,663,270 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

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	( P	(%)	(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)-2	2 想定建	単物の状	大況														5 - 7		-4 
		用	途		建築面	面積		( m² )		構造	生・降	<b>皆層</b>		延月	末面	積		(	m²)
店舗							350	0.00	S		1 F							350.00	
公	 法上の規	制等																	
用途	地域等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準	容積率等	地積			間口	・奥行			前面道路、	幅員等		
(都 準防	)商業		1	00 %		400 %		400 %		1,304	m²	50.	0 m× :	25.0 r	m l	前面道路: 特定道路:			0.0 m m
想	定建物の	)概要	一棟貸し	店舗						有交 の理由		10	00.0 %	一棟1	_	のため		<u></u>	
(3)-	3 総収記																		
	皆層	用道		床面		 有効 率	有	i効面積	1㎡ 支払賃	当たり月 料	割額	月	額支払賃	<b>重料</b>	a货	保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
rı	<b>8/8</b>				( m²)	(%)		( m²)	(円)				(	(円)	b梢	重利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗			350.00	100.0		350.00		1,9	900		665	,000		10.	0	6,650	0,000
	~																		
	~																		
	~																		
	~																		
	計				350.00	100.0		350.00					665	,000				6,650	0,000
年	額支払賃	 <b>5</b> 米斗								6	65,0	000 F	円 × 12	ケ月	=			7,980,0	00 円
а‡	共益費(管	言理費)							円	/m² x			m²x	12ケ	月 =	:			0 円
			の算出根拠				共益	費等を別			行は	ない							
		•	車場使用料					<b></b>		/台 ×			台×12			1	=		0円
			根拠、金額	)			敷金	等により			るた	め計		, \ ) %					0円
			₹相当額 ∧(%)+(	x 空	室率B(	%))	+	7,8	980,000	円×			5.0	, % - % =	=			399,0	ന മ
	 上計						<u> </u>			17 🗸				70 -				7,581,0	
			益(空室損失	考慮很	<b>美</b> )			6,650,	000 円 3	×	95.	0 %	×	1	.00	% =		63,1	
権	利金等の	運用益	益及び償却客	類(空室	2損失考慮	<b>重後</b> )		償却年	F数( 円 :	×	£	<b></b> ≢) %	運用利 ×	回り(		%) =			0円
~	の他の収え	∖に係る	保証金等の過	軍用益	(空室損失	考慮後)			円;	×		%	×			% =			0 円
総	収益	+	+ +						7,6	44,175	円		(			5,862	円/㎡)		
(3)-	4 1 m² ≌	またりσ	月額支払賃	重料の	算出根拠		(	) 内は支払	<b>丛賃料</b>										
NO	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円 / r		事情补正	甫 時. 正	点修	標準化 補正	建物 差修正	7格 三 医	地域の比	域要 比較	基準『 格差修』	皆 i E i	査定 (円/	実質賃料	基準均	也基準階(	の賃料
а							]	<u>100</u>	100		100			_			対象基準	書階の 習賃料 1,966 □	四/㎡
b				)	_100	_ <u>[</u>		100	100		100			- 1			月額支	払賃料 1,950	
С	-		(	)	_100			_100	_100		100	_	_100			1 F	В		
	-		(	)	[	] 10	0	[ ]	[	] [		]	[	]					

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		322,500 P	9	64,500,000 x 0.5	%	
維持管理費		159,600 P	9	7,980,000 × 2.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Φ	土地	359,900 P	9	查定額		
公租公課	建物	451,500 P	9	64,500,000 × 50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		64,500 ₽	9	64,500,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		64,500 P	9	64,500,000 × 0.10	%	
その他費用		0 P	9			
総費用						
~		1,422,500 P	9	( 1,091 円/㎡ )	(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	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	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	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	:	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9786
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		64,500,000 円			設計監理	
				179,000 円 / m <sup>2</sup> x 350.00 n 躯体部分 仕上部分	n²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0609		0.0442 x 40 % + 0.0559 x 30 %	+ 0.0883 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,928,050 円 3,012 円/㎡				
		-,	<u>/  </u>			
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	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				2,244,541	
×				(	1,721	円/m²
(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/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市徳前字水町16番5	2902000218838-0000
2	飯塚市徳前字水町20番3	2902000218849-0000
3	飯塚市徳前字水町20番2	2902000218848-0000
4	飯塚市徳前字水町20番7	2902000218853-0000
5	飯塚市堀池686番2	2902000210033 0000
6	飯塚市堀池字内畳174番3	2902000083920-0000
7		2302000003320-0000
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) 9-1 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 12,500 円/m<sup>2</sup> 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)	[令和 7年1月]	円 / m²	l
(2)中地河木口	A10 7 7			/ F \ / T + 2 A I F + 5	工告/正+42		路線	路線価又は倍率	倍	l
(2)実地調査日	令和 7年	/月	3日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別		l
(3)鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定詞	評価							l

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市横	田字後牟田(	569番7	2 外				地積 16,504 (㎡) (			法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	)現 周辺 況	の土地の和	利用の状	接面道路		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	(都)工専(60,200)
	長方形 1:1.5	工場兼事務所 S 2	中小規格が正場に	模工場等か 団地	達ち並	東9.5 m 市道、 背面道	1	水道、ガス	新飯塚3	km		(その他)
(2)	範囲	東 70 m、西	450 m、	南 350 r	n、北	100 m 標	準的使用	工場	也		•	
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 100 r	n、 奥行	約	150 m、 5	規模	15,0	000 ㎡程	度、	形状長	長方形
地域	地域的特性	特記 特にない			街 9.	5 m市道	交通 施設	1	西方3	3 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	高速道路のイン、地価にも割っ			 E離があ「		 更性はや	_ や劣る;			業用均	世は不足気味であり
(3) i	最有効使用の判定	工場地					( )	対象基準 の個別的 因		<b>う路</b>		0.0
` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	†	12	2,800 円/	m² l	즤				
	の適用	収益還元法	収益価格	<del>i</del>	10	0,500 円/	m²					
		原価法	積算価格	†		/ 円/	m²					
		開発法		よる価格		/ 円/						
(6) ī	市場の特性	る。県内の利便	性の良い工質性の観点	業地では から需要に	引き続き は当地域の	I盛な物流用 Dような郊外	地需要をの割安な	を背景に 3工業地	地価が高にも向かる	<b>高騰してい</b>	る。建	者も需要者となり得 築費の高止まりもあ 市内の工業用地は不
】 <sup>*</sup>	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	、類似不動産の	)取引価格と -方収益価格	の比較に。 は、そのii	より売買( 式算過程)	価格を決定す こおいて想定	ることが	いら、比 多数介在	準価格に すること	は市場の実 こからやや	態を反 規範性	図する法人が中心で 映した説得力の高い に劣ると判断した。
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		の規準	/ m " \	標 特 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円/m²	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か	指定基準地番		時点	標準化	地域要	F / / / / / / / / / / / / / / / / / / /		<b>+ 3#= 1</b> 1L	標	街路		地 街路
定ら	,	-	修正	補正	因の比較		対象基 の比準 (円)	集価格	为 準 沢 化	交通 環境		域 交通 環境
基の 準検	前年指定基準	-	L		因の比	・ 要因の 比較	の比当	集価格	为 準 訳 化 補 正	交通 環境 画地 行政		域交通
基の 準検 地討 (10) 対年	前年指定基準 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格	- 地の価格 円/㎡ の検討 11,4	修正 [ ] 100	100 ] 価 変動	因の比較 100	世 要因の 比較	の比当の円が	に ・ 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	対訳 福正 から、	交通 環境 画地 行政 その他		域 交通 要 環境 因 行政
基の 準検 地討 (10)	前年指定基準 ・ 1対象基準地 ・ 2基準地が対 ・ 2基準の検討 である場標準地	- i地の価格 円 / ㎡ の検討 11,4 通地点(代表標準均	修正 [ ] 100	100 ] 価 変動	100   100   一般的	要因の比較 [ ] 100 飯塚市いる。 が 飯塚市	の比当では工業のでは一業のでは、一般においています。	博価格 (m) 開地のる イパスの	料 化 補正 かい たい ここの かい ここの いい ここの かい ここの いい こ	交環画行の新幅、等、拡い等、	通し利便 動利便性	域 交通 要 環境 因 行政 その他

(1)	比準価	格算定	内訳													
NO	取引		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の つ	画地 形状	接面道状況	1路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	飯塚7	C 創	坂塚市				更地	(		不!	整形	北9 m市 東10 m	道			(都) 80,200)
	- ;	804										角地				
b	田川 0	7 C 日	川市				更地	(		不!	整形	北17 m市	道		(	(都) 70,200)
	- 10	103														
С	宮若 7	C E	宫若市				更地	(		) 形	ぼ整	北西18.3 北東17.5				(都) 70,200)
	- 1	124										角地				
d	筑前7	C I	用倉郡筑前町	•			建付 地	(		) 不	整形	北西8 ml 南西6 m				(都) 70,200)
	- '	718										—				
е								(		)						
NO		  価格 ] / ㎡)	事情補	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		 惟定標準値 (円/㎡)		別的要因( 較	D	査定価格 (円 / ㎡)
а	(		100	[100.0]	100	100		40.745				40.0	街路		0.0	10, 100
b	(	8,907	[100.0]	100 [100.0]	100	[ 95.9]		19,715	10	1.0]		13,0	56 交通 接近	•	0.0	13,100
	1	0,136	1 ——	100	[ / ]			11,855		2.7]		12,78		(	0.0	12,800
С	( 1	1,610	100 [100.0]	[101.2] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [103.0]		11,407	10	0 2.7]		12,30	画地	(	0.0	12,300
d	(	.,	) 100	[103.4]	100	_100		,	_10			,	行政	(	0.0	,000
e	1	4,518	[100.0]	100	100.0]	[ 96.9]		15,492	[12	4.8]		12,4	13 その		0.0	12,400
е	(		1 ——	100		[ ]			[	]				<u>[ <b>100</b> .</u> 100	L <u>U</u> .	
NO	ア事情の内容		率 ウ標準化 率	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳		·	
а	正常	%/)	目 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 +1.0	環境	+15.0
		0.0	0	 -4.1	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	+30.0	. L	
b	正常	%/)	月 街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		-5.0	街路		+3.0	交通・接続	丘 0.0	環境	0.0
		0.0	0	 -10.0	   行政		その			 行政		0.0	 その他	-10.0	. L	
С	正常	%/)	目 街路		¦ ▽交通・接		-   環境 			街路		-	交通・接続		環境	0.0
		+0.4	0		¦行政		<del>そ</del> の			 行政		i	 その他	-10.0	. L	
d	正常	%/)	目 街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路			交通・接続		環境	0.0
		+0.6	7 ————		¦行政		その			 行政		j	 その他	+20.0	. <u>L</u>	
e		%/)	目 街路	3.1	<u>├</u> ┌交通・接		環境			街路		1	交通・接続		環境	
			画地		.└ ¦行政		- 	 他		 行政		ו      	 その他		. <u>L</u>	
	 比準価格	\ <u>_</u>	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \		1		1					i	〔比準価桁	<b>,</b>		<b>2,800</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	<b>艾宅地</b>	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	<b>》</b> 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	10	]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の	) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		3	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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 ( 1	0,500 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						

(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	開発法を適用する場合の	の理由											
収入の現価の総和	支出の現価の総和													
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)								
開発法による価格		円 (円/㎡)												

	用		建筑	面積	( m²)	ŧ	黄造・『	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	z	正床面:	<del></del>	(	m²)
			医米	山竹					×	<u>е</u> /х ш	<b>作</b> 見		
倉庫兼事務局					9,000.00	S	2 F					18,000.00	
公法上の	規制等					I		T					
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・!	<b>奥行</b>	_	前面道路、		) F m
(都) 工専	Ī	6	60 %	200 %	200 %	16,	504 m²	108.0 r	n× 153.0	m	前面道路: 特定道路ま		9.5 m m
想定建物的	の概要	一棟貸しの	の倉庫兼事務	务所		I	有効率 理由	100.0	) %   一村	東貸し	のため		
(3)-3 総収		 引訳				<u> </u>							
<b>ル・豆</b>	用货	È	床面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	支払賃料	a保	保証金等(月数	a保証金等	(円)
階層			( m²)	<del>**</del> (%)	(m²)	(円)			(円)	(円) b権利金等(月		(i) b権利金等	(円)
	車務局	所兼倉庫 「兼倉庫	9,000.00	100.0	9,000.00		955	8,595,000			10.0	85,95	0,000
1 ~ 2	~ 2				9,000.00		300		, 393, 000				
~													
~													
~													
~													
±1			18,000.00	100.0	18,000.00			17	,190,000			171,90	0,000
計 年額支払1	<b>直料</b>					1	7 190	 	12ケ月	=		206,280,0	00円
a共益費(f						<u>'</u> 円/㎡:		000   1 ×	m²x 12.5			200,200,0	00円
b共益費(f	管理費)	の算出根拠											
		車場使用料等				円/台:	×	É	ix 12ケ月	+		=	0円
		根拠、金額)			206 (	280,000 円:			4.0 %				0円
空室等に。 ( + a)x i			× 空室率 B	(%))	+	200,000 円:			4.0 %	=		8,251,2	00 円
以上計	+ a+											198,028,8	
保証金等の	の運用益	益(空室損失者	<b>考慮後</b> )		171,900,	000 円 ×	96.	.0 % x		1.00	% =	1,650,2	40 円
権利金等の	の運用益	益及び償却額	(空室損失者	慮後)	償却给	∓数( 円 ×	í	≢) ፤ %×	<b>車用利回じ</b>	) (	%) =		0 円
	λに係る	保証金等の運	用益(空室損失	夫考慮後)		円×		% ×			% =		0円
その他の収	/(ICIM &			_		199,679,0	040 円		(		12,099 F	円/m²)	
その他の収総収益		+ +									· ·		
総収益 (3)-4 1 ㎡	+ 当たりの	) 月額支払賃	料の算出根		( )内は支持								
総収益 (3)-4 1 ㎡	+ 当たりの		では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、				地地因の比		基準階 差修正	査定 (円/	実質賃料 ㎡)	基準地基準階(	の賃料
総収益 (3)-4 1 ㎡	+ 当たりの	月額支払賃 事例の実 実質賃料	では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、	補時	点修 標準化 補正 	建物格		比較 格			m²)	対象基準階の 月額実質賃料	
総収益 (3)-4 1 ㎡ NO 事例都	+ 当たりの	月額支払賃 事例の実 実質賃料	E際 正 100 [ 	補 時 正 [] 10 [	点修 標準化 補正 100 0 [ ]	建物格 差修正 	因の比	比較 格:	差修正 100 ]		m²)	対象基準階の 月額実質賃料 963 月額支払賃料	の賃料 円/㎡ 円/㎡
総収益 (3)-4 1 ㎡ NO 事例看 a -	+ 当たりの	月額支払賃 事例の実 実質賃料	程際 正 イ) 100 [	補 時 正	点修 標準化 補正 100 0 [ ]	建物格 差修正 	因のb 100 [	比較 格:	差修正 100 ]		m²)	対象基準階の 月額実質賃料 963 月額支払賃料	円/㎡

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>	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 %	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	1,213,000 円	查定額	
公租公課	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 x 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		42,401,400 円	( 2,569 円/㎡ ) (経費率	<b>≤</b> 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 €
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 ≦
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 🕏
m:未収入期間		1.0 年	: 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	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		2,500,000,000 円		計監理料率
			135,000 円 / ㎡x 18,000.00 ㎡x (1009 躯体部分 仕上部分	%+ 3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0603		377 × 30 °
建物等に帰属する純収益 ×		150,750,000 円 9,134 円/㎡)		
(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
			157,277	,640 円
建物等に帰属する純収益				,000 円
土地に帰属する純収益 -				,640 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			,743 円
×			(	379 円/㎡
(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/㎡

N o	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市横田字後牟田669番72	2902000253567-0000
2	飯塚市横田字後牟田677番4	2902000253616-0000
3	飯塚市横田字後牟田682番4	2902000253632-0000
4	飯塚市横田字後牟田688番2	2902000253643-0000
5	飯塚市横田字後牟田691番4	2902000253653-0000
6	飯塚市横田字後牟田691番5	2902000253654-0000
7	飯塚市横田字後牟田691番6	2902000253655-0000
8	飯塚市横田字後牟田691番7	2902000253656-0000
9	飯塚市横田字後牟田692番	2902000253657-0000
10	飯塚市横田字後牟田693番1	2902000253658-0000
11	飯塚市横田字後牟田693番3	2902000253660-0000
12	飯塚市横田字後牟田693番5	2902000253662-0000
13	飯塚市横田字後牟田706番	2902000253698-0000
14	飯塚市横田字後牟田707番	2902000253699-0000
15	飯塚市横田字後牟田708番	2902000253700-0000
16	飯塚市横田字後牟田709番2	2902000253702-0000
17	飯塚市横田字後牟田710番1	2902000253703-0000
18	飯塚市横田字後牟田711番3	2902000253706-0000
19	飯塚市横田字後牟田719番3	2902000253719-0000
20	飯塚市横田字後牟田720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		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) 9-2 宅地-1

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 ㎡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 15日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地田本口	A10 7 7 7 0 0 0	( F ) /T-12 O 15 **	<b>工业/正4</b> 5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)															
基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに飯	塚市有安	字鳥羽9	)58番9						地 (m	è積 i )	7	,122 )	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現 周i 況	辺の土地の利	削用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		な通施記 ン状況	分との	(都) 工専 (60,200)
-	長方形 :2	工場			莫の工場、物等が集積する 団地		北東11 市道	m	7	水道	新飯	塚3	.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 200	m、西	300 m、	南 200 r	0 m、北 200 m 標準的使用 工地					地				
近	標準的画地の形状	<b>大等</b>	間口	約 60	) m、 奥行	約	115 m	規模	摸	7,	000 r	n²程.	度、	形状!	長方形
隣 地	地域的特性	特記一種	転した卸	『売市場に	近接	街 11	m市道		交通	新飯均	<b>家駅</b>	東方	3.2 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項 路 施設 規制											  - 		
	地域要因の将 来予測				はなく、今後 そが一気に高										売市場が移転したこ 予測する。
	有効使用の判定	工場地							` (	対象基準 の個別的 因					
` '	定評価の手法		別比較法	比準価			,	円/㎡							
();	適用	収益還え	元法	収益価			3,730		-						
		原価法		積算価				円/m²							
		開発法			による価格										
(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 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。										l。Eコマース市場の			
` 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	頼性の語 つあるも	<b>高い価格</b> 5のの若	である。 <del>-</del> 干低位に	一方、収益値	西格は、特 よって、	勿流施設 信頼性	:等の賃 :の高い	貸需要	が高ま	きり、	土地	価格に見	合う賃	也の実勢を反映した信 質料水準が形成されつ 可及び他市町との価格
(8) 公規仰 示準格	代表標準地 標準地番号	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		因の	対象基 の規準 (円 /	■価格	内	 漂 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1			1.	辅	画地		因 行政
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]		_			Ī	E -	行政の他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	度 個別 比 要認 比較	団の	対象基 の比準 (円 /	■価格	内	漂 隼 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準		_	100	100	100	[ 100	1					画地 行政		因 行政 その他
地討 (10) 対年 <i>E</i>	- 1 対象基準地 - 継続 新規		一般的 市内 2.3 ケ所の工業団						死にえ	・の他 売してす	うり、新	       			
対中で 象標の 基準模	)   ・ 2 基準地が共	通地点(代		() 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動形 状		t、近	くに卸	売市場	が移転	したこ	・ ことが	いら関連が	<b>色設用</b> 均	也の需要が高まり、こ
準価記 地格	付 代表標準地 標準地番号	標準地		-	成況要		₃∫ n	までの	割安感:	から地位	価は上	上昇化	頃向で推和	多してい	1వ.
の等	公示価格	日     サイオ・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・カー・				因とは、一般に関係している。									

NO	取引導	<b>\$</b>	 所在及び地	*************************************	「住居表示	取引時	類	地積		Ī	画地	接面道	路の 🗦	要交通的	布	法令上の規
	例番		]等		шш ки	点	類型	- OIX	( m²)	o j	形状	状況		の状況		制等
а	飯塚7k	( 飯	塚市				底地	(		不到)	整形	東22 m国	道			(都) 70,200)
	- 2	219														
b	飯塚7(	<b></b> 飯	塚市				更地	(		不 (1)	整形	北9 m市道 東10 m	Ě		(	(都) 80,200)
	- 8	304										角地				
С	飯塚7(	C 飯	塚市				底地	(		ほl 方列	ぎ長 形	西7.8 mi 北8.6 m	<b>計道</b>			(都) 1中専 60,100)
	-	8										角地				
d	田川0万	7 C 田	川市				更地	(		不整	整形	北17 m市	道			(都) 70,200)
_	- 101	101														
e	_							(		)						
NO		価格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(	 定価格 円 / m )	地の	 域要 比較	格	↓ 惟定標準価 (円/㎡)	i 個別 比較	 的要因の	,	査定価格 (円/㎡)
а	(	) 8,524	100 [100.0]	[109.1] 100	100	100 [ 92.2]		10,086	100	0 <u> </u>		11,01	街路	0	.0	11,00
b	(	) (0,524	100.03	[100.0]	100	100		10,000	_10			11,01	1 交通・ 接近	0	.0	11,000
_	18	8,907	[100.0]	100	[ / ]	[ 95.9]		19,715		9.5]		11,63			.0	11,60
С	1:	5,147	100 [100.0]	[101.1] 100	100	<u>100</u> [ 90.0]		17,015		0 6.2]		10,89	3 / 4 7 7 7		.0	10,90
d	(	) 6,049	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 85.5]		7,075	100	0 7.4]		10,49	── 行政 7 その他		.0	10,50
e		)	_100		100	_100		1,010	_10	0		10, 10		[100.0	-	10,00
NO	ア事情	イ月率		100 補正の内記		[ ]			[			の比較の内	치화	100		
10	の内容	変動率	· フ1赤千16	THILLOUP	`						<b>33</b> 2	40766 <del>4</del> X076	אמני			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+8.0	交通・接近	+1.0	環境	-20.0
		+0.83	画地	-7.8	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+5.0	 その他	0.0		
b	正常	%/月	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	+70.0
		0.00	画地	 -4.1	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+5.0	 その他	0.0		
c	正常	%/月	街路	0.0	¦ ▽交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・接近	0.0	環境	+60.0
		+0.12	画地	-10.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+5.0	 その他	0.0		
d	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・接	近 0.0	環境		-5.0	街路			交通・接近	0.0	環境	-40.0
		0.00	画地	 -10.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		+5.0	 その他	0.0		
e		%/月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路		1	交通・接近		環境	
			画地		 ¦行政		<del>そ</del> の	 他		 行政		ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	 その他	i		

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地で	土地の	再調達原促	<b>聞の</b>	把握が困	難で	あるため。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番								
147	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	Ξ	の価格	D補修正後 A (円/㎡)	i ii	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点何	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1						<u>10</u>	<u>)0                                    </u>	10	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正	Ξ	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 にの格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D Ā	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>10</u>	]				
Ē	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²		·	
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工 事 費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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						

(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	の理由											
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積								
(円)	( P	(%)	(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)								
開発法による価格		円 (円/㎡)												

														飲琢(県) ————	9 - 2	七	地-4
(3)-	2 想定建	建物の お	犬況														
		用	途		建築面	面積	( m²)	)		構造・「	階層		延床	面積		( n	'n)
倉庫	兼事務所	ŕ					3,000.00		S	1 F	=				3,0	00.00	
公	 法上の規	制等															
用途	地域等		基準建廠	<b>英率等</b>	指定容積	責率	基準容積率	<b>※</b> 等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都	3) 工専			60 %		200 %	200	00 % 7,122 m 62.2 mx 11			3.2 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m		
想	上定建物σ	)概要	一棟貸し	)を想	Ē	1			0	有効率 D理由	10	00.0 %	平家建	っため かため			
(3)-	3 総収益	 算出内	 引訳														
• •	階層	用道		床面		 有効 率	有効面積		1㎡当 <i>t</i> 支払賃料	じ月額	F	割額支払賃	料。	保証金等(月	数) a保証	金等	(円
					( m²)	(%)	(1	m²)	(円)			(	円) t	権利金等(月	数) b権利	金等	(円
1	~ 1	倉庫兼	東事務所	3	,000.00	100.0	3,000	.00		890		2,670	000	6.0	0	16,020	,000
	~																
	~																
	~																
	~			3	,000.00	100.0	3,000	.00				2,670,	000			16,020	,000
任	計額支払賃	<b>三</b>								2 670	000 !	円 × 12	ケ日 -		32	,040,00	—— 10 Ш
	共益費(管										000		<u> 12</u> ケ月		52,		0円
			の算出根据	処			共益費を授受する慣行がないので計上しない										
7	の他の切	双人(駐	車場使用料	斜等)					円/台	×		台×12	ケ月+		=		0 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	頚)			一時金に。										0 円
	室等によ · a)x 空		₹相当額 A(%)+(	x 空	室率B(	%))	+	32,04	10,000 円 円	×		4.0	% % =		1,	, 281, 60	10 円
以	上計	+ a+													30	758,40	10円
保	証金等σ	運用記	益(空室損失	夫考慮征	<b></b>		16,0	020,00	00 円 ×	96	.0 %	×	1.0	0 % =		153,79	12 円
権	利金等の	運用益	益及び償却	額(空3	室損失考慮	憲後)	償	却年	数( 円 ×	:	年) %	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
そ	の他の収/	∖に係る		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 m²≝	たりの	)月額支払	賃料の	算出根拠	L	( )内は	t支払	賃料								
NO	事例番	:号	事例の実質賃料	4	事情補工	甫 時; 正	点修 標準補正	準化	建物棉 差修正	・ 地域	或要 北較	基準階格差修正	查 查	定実質賃料]/㎡)	基準地基	基準階σ	)賃料
а				834	100 [100.0	_ <u>[100</u>	-		100 [ 95.0			100 [100.0	- ]	975	対象基準隊用額実質		 ¶/m³
b	b 952 <u>1</u>			100 [100.0	_ [100	00.0] 100		100 [100.0	100				793		594 F 590 F		
С	- ( 949			949 )	_100		] _100	-	_100			100	<u>,                                     </u>		基準階	1 F	В
	-		(	)	'	,   ,00		1	L	ı   L	1	L	,				

			_			
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		1,810,000 P	9	362,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		961,200 P	9	32,040,000 × 3.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	767,700 P	9	查定額		
公租公課	建物	2,534,000 P	9	362,000,000 × 50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		362,000 ₽	9	362,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		362,000 P	9	362,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0 P	9			
総費用						
~		6,796,900 P	9	( 954 円/㎡ )	(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	:	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		362,000,000 円			設計監理	
				117,000 円 / ㎡x 3,000.00 n 躯体部分 仕上部分	n²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0603		0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 %	+ 0.0877 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	21,828,600 円 3,065 円/㎡				
(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	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				2,238,671	
×				(	314	円/m²
(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/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	飯塚市有安字鳥羽958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		

令和 7年 7月 25日提出 飯塚(県) 9-3 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 10,700 円 / ㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

Z ;	盤正評価額の決及		7 <u>4</u> 5												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯	塚市平恒	字源知厶	4 3 5 番 7 4	外					地 ( ㎡		13,0	082	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況	辺の土地の和	川用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況			交通施設 状況	との	(都) 工専 (60,200)
	正方形 1:1	工場兼事	露務所		模工場が建ち 然とした内陸 地		東10 m 市道、 三方路			水道	天道	2.5 l	<b>KM</b>		(その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)
(2)	範囲	東 200	) m、西	150 m.	、南 600 r	n、北	200 m	標準	的使用	1 工場	用地			ı	
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 120	0 m、 奥行	約	120 m	、規	模	15,	000 m	<b></b> 程度	₹、 ∄	ド状 エ	E方形
隣 地 域	地域的特性	特記:特事項:	まになし			街 10	m市道		交通 施設		沢東	方2.	5 km	法令規制	(都) 工専 (60,200) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測				構により昭和 美団地である									h a、	34社が立地。筑
	有効使用の判定	工場用均							_ ` `	対象基準 の個別的 因		三方	路		+1.0
	協定評価の手法 1858	取引事例		比準価				円/㎡		_					
0,	適用	収益還元	法	収益価			8,340	円/㎡							
		原価法		積算価			/	円/㎡	_						
		開発法	A L & &		による価格	4 M/10.1	/	円/㎡			A 3116		J J		- A *
(6)市	ī場の特性	。飯塚市	5では業績 ■(2.	績好調な: 4 h a )	企業による新	f工場立り 対製造業の	也が見 <i>ら</i> の工場の	れる。 )進出か	飯塚7 決定し	すは新た ∪ている	: に栗/ 。 地(	電工! 西水	業団地 ( 隼が低く、	4 . 0	O企業が需要者となる O h a ) を整備した。 O たん上昇に転じると
` / 村	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	が、建築 地投資客	整費や利 質は相対!	回りの判 的に小さ	断次第で価格	各が左右で 投備投資額	される。 額が大爿	なお、 ≟を占め	地価2 るため	K準が比 か、土地	之較的( 2単価)	低い.	工業地域  がっても	におけ 投資意	双益還元法を適用した ける新規投資では、土 意思決定に与える影響 いた。
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		別的 因の 較	の規2		内 準 沢 化	<u> </u>	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	100	100	100	[ 100	]			祖	:	画地 行政 の他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		別的 因の 較	の比差		内 準訳 化		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		/ m²	100	100	100	<u>[</u>	1			祖正	= :	画地 行政 の他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(	の一別午信年1111位			00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的				 坑跡地 8年度		a を	飯塚あか	 ね工業	  美団地として整備予定
基準準備	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	衣標华地	→ < 同一地 -	形状成況	世要因				近隣の 給力強				が竣コ	[した。医薬品の供給
地格 の等 前か	公示価格	+9.2	% 半年	円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はなり	l I.				
	1														

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	!番並びに	「住居表	示 取引時点	類 型	地積	( m²)	画りの形状	也 接面: 状 状況	道路の	主要 設の	交通施 状況	施	法令上の規 制等
а	 飯塚7C		塚市				底地	(		ほぼ長 ) 方形	西7.8 北8.6					(都)1中専 (60,100)
b	- 飯塚7 C		塚市				更地	(		不整刑)	が 南西10.6 北2.5 角地					(都) (60,200)
С	飯塚7 C H		塚市				建付 地	(		不整刑)	所東30 北4 m 角地	m国道				準都計 (80,200)
d	飯塚7 K		塚市				底地	(		不整刑 )	<b>東22 m</b>	国道				(都) (70,200)
е	- 2	19						(		)						
NO	取引行(円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付え価の補助			上 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較	 推定標準 格(円/㎡		個別的 個別的 比較	 要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	( 15	) 5,147	100 [100.0]	[101.1] 100	_	100 [ 90.0 ]		17,015	+ -	7.4]	13,	^	通・		0.0	13,500
b	( 9	) 9,882	100 [100.0]	[100.4] 100	100			14,174	100 [120	0.0]	11,	接 812 <sub>環</sub>			0.0	11,900
С	( 7	) ',410	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [100.0			7,657		0 4.0]	9,	115			.0	9,210
d	(	) 3,524	100 [100.0]	[109.1] 100	100	100 ] [ 92.2]		10,086		0 4.8]	10,	行 639 そ	政 の他		0.0	10,700
e	(	)	100	100	100			.,	100				1	1 <b>01.</b> 0	$\vdash$	
NO	ア事情の内容		り標準化			<u> </u>					 要因の比較の	D内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	 街路	-2.0	交通・	接近	0.0	· · 環境	+30.0
		+0.12	画地	-10.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	└ ├その他		0.0	L	
b	正常		街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路 	0.0	交通・	接近 	0.0	環境	+20.0
		+0.04	画地		行政		その		0.0	行政	0.0	その他		0.0		
С	正常	% / 月 -0.10	│ 街路 		交通・		環境			街路 		交通・		20.0	· 環境 - ·	0.0
					行政		その		0.0	行政 		その他		0.0	T	
d	正常	%/月 +0.83	ļ		  交通・   二二		□ 環境 □			街路 		交通・		8.0	└	0.0
e			画地	-7.8	¦行政     交通・		¦その     環境		0.0	行政  街路	0.0	その他		0.0	, · 環境	
_		/0 / 月	ははは		火旭・	1女儿	烬児		1	디피(피		文地 :	女儿		- 烬児	

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番	÷							
117	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	j	造成工事費 (円/n	n³)	標準·	化補正	時点値	<b>修正</b>	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	I						<u>10</u>	]	1(	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>化補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]		]		
19	熟成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比 	較		街路			交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	67,953,600	13,882,900	54,070,700	49,955,400	4,115,300	( 0.9547 ) 3,928,877	(4.0 0.4)
	収益価格	109,135,472	円 ( 8	3,340 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						

(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	閉発法を適用する場合(	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)-2 想定發	建物の岩	 犬況											飲琢(県) ———		
	用	途		建築面	面積		( m²)		構造・	階層		延床	面積		( m²)
倉庫						6,500.	.00	S	1 F	=				6,500	.00
公法上の規	規制等						'				'				
用途地域等		基準建蔽率	筝等	指定容和	 責率	基準容	容積率等	地積		間口	 〕・奥行		前面道路、	幅員等	
(都) 工専 土砂災害警療	ī 戒区域	7	0 %		200 %		200 %	13	,082 m²	122	.0 mx 11	9.0 m	前面道路: 特定道路ま	市道 〒での距離:	10.0 m
想定建物の	の概要	一棟貸しの	の倉原	車を想定				0	有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しのため1(	0 %	
(3)-3 総収益		<b></b> 付訳													
階層	用道		床面	積	 有効 率	有梦		1㎡当加 支払賃料	こり月額	F		[ <b>米</b> 斗 ]	a保証金等(月	数) a保証金	等 (円)
THAM				( m²)	(%)		$(m^2)$	(円)			(	円)	o権利金等(月	数) b権利金	等 (円)
1 ~ 1	倉庫		6,	,500.00	100.0	) 6	6,500.00		900		5,850,	000	10.0	0 58	,500,000
~															
~															
~															
~														58	,500,000
計			6,	,500.00	100.0	) 6	5,500.00				5,850,				, ,
年額支払賃										000	円 × 12			70,20	0,000円
a共益費(電		の管山田伽				++ ++ ;	弗什任业	円/m			mx	12ケ月	=		0 円
		の算出根拠 車場使用料等	<b>至)</b>			共益!	貝は貝付	に含まれ 円/台			台×12·	ケ日+		=	0 円
	· · · · ·	根拠、金額)				數金	により担	保されて		で計り					0円
空室等に		-				737. ===		200,000 円			4.0				
		A(%) + (	x 空	室率B(	%))	+		円	] ×			% =		2,80	8,000円
以上計	+ a+													67,39	2,000 円
		益(空室損失者						000 円 ×		.0 %			00 % =	56	1,600円
権利金等の	の運用を	益及び償却額	(空3	室損失考	憲後)		償却的	≢数( 円 ×	1	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	5,600 円		(		5,194	円/㎡)	
(3)-4 1 m²							) 内は支持								
NO 事例番	詩号	事例の実 実質賃料 (円/m		事情神	甫  時  正 	点修	標準化 補正	建物格 差修正	各 地址 因のに	或要 北較	基準階格差修正	音   査 E   (F	定実質賃料 引/㎡)	基準地基準	≝階の賃料
а				<u>100</u>	_ <u>[</u>		100	100		) ]	100	- 1		対象基準階の 月額実質賃	
b		(	)	100			_100	100		)	_100	-		月額支払賃	
- C		(	)	100	] 10	1	100	100	100		100	]		基準階 1	F B
-		(	)	[	] 10	0	[ ]		]   [	]		]			

						` '		
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>			算 出 根	拠		
修繕費		3,915,000 円		783,000,00	00 ×	0.5	%	
維持管理費		2,106,000 円		70,200,00	00 ×	3.0	%	
	土地	814,900 円	査定額					
公租公課	建物	5,481,000 円		783,000,00	00 × 50	0.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		783,000 円		783,000,00	00 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		783,000 円		783,000,00	00 ×	0.10	%	
その他費用		0 円						
総費用								
~		13,882,900 円	(	1	1,061 円/	m²)	( 経費率	20.4 %
3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.0 %	g:賃料	4の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	40 %	n a:躯	体の経済的耐用年	数			40 £
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	30 %	n ♭ : 仕	上の経済的耐用年	数			25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n c:設	備の経済的耐用年	数			15 £
m:未収入期間		1.0 年	: 未以	双入期間を考慮し#	た修正率			0.9547
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額		:	算 出 根	拠		
建物等の初期投資額		783,000,000 円					設計監	
				117,000 円 / ㎡x 躯体部分		00.00 ㎡ 上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0638	0.0476 >				0.0877	
建物等に帰属する純収益 ×	(	49,955,400 円 3,819 円/㎡)						
	(	0,010 137 1117						
総収益							67,953,600	) 円
総費用							13,882,900	) 円
							54,070,700	
建物等に帰属する純収益							49,955,400	
土地に帰属する純収益 -							4,115,300	
未収入期間を考慮した土地に帰履	属する純収益						3,928,877	
×			(				300	) 円/㎡
(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/㎡

1 飲得中では実際別4 3 5 号 7 4 2 1 飲味中で子音・編 4 7 6 音 2 8 2 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 3 3 3 3 3	Νo	所在及び地番	不動産ID
2			2902000077360-0000
4	2		2902000077490-0000
66         ————————————————————————————————————	3	飯塚市平恒字クチバセ477番5	2902000077500-0000
66         ————————————————————————————————————	4		
77         8           9         9           100         9           111         9           122         9           133         9           144         9           155         9           166         9           177         9           188         9           199         9           200         9           21         9           22         9           23         9           24         9           25         9           26         9           27         9           28         9           30         9           31         9           32         9           33         9           34         9           35         9           36         9           37         9           40         9           41         9           42         9           43         9           44         9           45         9	5		
8         9           90         100           111         12           12         13           13         14           15         16           16         17           18         19           20         10           21         10           22         10           23         10           24         10           25         10           28         10           27         28           28         10           30         10           31         10           32         23           33         10           34         10           35         10           36         10           37         10           38         10           40         10           41         10           42         10           43         10           44         10           45         10           46         10           47         10           48         <	6		
9	7		
110         111           12         13           13         14           15         16           17         18           18         19           20         21           21         22           22         23           24         10           25         26           27         10           28         10           29         10           30         10           31         10           32         10           33         10           34         10           35         10           36         10           37         10           38         10           39         10           41         10           42         10           33         10           44         10           45         10           46         10           47         10           48         10           49         10	8		
111         12           133         (1)           144         (1)           155         (1)           160         (1)           177         (1)           188         (1)           190         (1)           21         (1)           22         (1)           23         (1)           24         (1)           25         (1)           26         (1)           27         (1)           28         (1)           29         (1)           30         (1)           31         (1)           32         (1)           33         (1)           34         (1)           35         (1)           36         (1)           37         (1)           38         (1)           39         (1)           40         (1)           41         (1)           42         (1)           43         (1)           44         (1)           45         (1)           46         (1) <td>9</td> <td></td> <td></td>	9		
112         13         ————————————————————————————————————	10		
133         Image: content of the	11		
144         155         160         161 <td>12</td> <td></td> <td></td>	12		
115         66         68         68         68         68         68         68         68         68         68         68         68         68         68         68         68         68         68         68         68         69         68         69	13		
16       17         18       19         20       21         21       22         23       24         25       26         27       28         29       30         30       31         31       32         33       34         35       36         37       38         39       40         41       42         43       44         44       45         46       47         48       49	14		
17         18         19         20         21         22         23         24         25         26         27         28         30         31         32         33         34         35         36         37         38         39         40         41         42         43         44         45         46         47         48         49			
18         19<			
19   20   21   22   23   24   25   26   27   27   28   29   29   29   29   29   29   29			
20         1           21         1           22         1           23         1           24         2           25         1           26         1           27         2           28         1           29         1           30         1           31         1           32         1           33         1           34         1           35         1           36         1           37         1           38         1           39         1           40         1           41         1           42         1           43         1           44         1           45         1           46         1           47         1           48         1           49         1			
21         22           23         3           24         4           25         6           26         4           27         4           28         4           29         4           30         5           31         4           32         4           33         4           35         4           36         5           37         4           38         6           39         4           40         4           41         4           42         4           43         4           44         4           45         4           46         4           47         4           48         4           49         6			
22         33         34         34         35         36         36         37         38         37         38         39<			
23			
24         6           26         6           27         6           28         6           29         6           30         6           31         6           32         6           33         6           34         6           35         7           38         7           40         6           41         6           42         6           43         7           44         7           45         6           47         7           48         6           49         6			
25         6           27         28           29         6           30         6           31         7           32         7           33         7           34         6           37         7           38         7           39         7           40         7           41         7           42         7           43         7           44         7           45         7           46         7           48         8           49         8			
26			
27         28           29			
28       29         30       30         31       32         33       34         35       36         37       38         39       40         40       41         41       42         43       44         44       45         46       47         47       48         49       49			
29			
30       31         32       32         33       34         35       35         36       37         38       39         40       41         41       42         43       44         44       45         45       46         47       48         49       49			
31       (1)         32       (2)         33       (3)         34       (3)         35       (3)         37       (3)         38       (3)         39       (4)         40       (4)         41       (4)         42       (4)         43       (4)         44       (4)         45       (4)         46       (4)         47       (4)         48       (4)         49       (4)			
32       (1)         33       (2)         34       (3)         35       (3)         37       (3)         39       (4)         40       (4)         41       (4)         42       (4)         43       (4)         44       (4)         45       (4)         46       (4)         47       (4)         48       (4)         49       (4)			
33			
34       (1)         35       (2)         37       (3)         38       (3)         40       (4)         41       (4)         42       (4)         43       (4)         44       (4)         45       (4)         46       (4)         47       (4)         48       (4)         49       (4)			
35			
36			
37       38         39          40          41          42          43          44          45          46          47          48          49			
38         39         40         41         42         43         44         45         46         47         48         49			
39         40         41         42         43         44         45         46         47         48         49			
40       41         41       42         43       43         44       44         45       46         47       48         49       49			
41       42         43       44         44       45         46       47         48       49			
42       (43)       (44)       (44)       (45)       (46)       (47)       (48)       (49)       <			
43       44         44       45         45       46         47       47         48       49			
44       45       6         46       47       48         49       49       49			
45         46         47         48         49			
46         47         48         49			
47       48         49       49			
48       49			
49			
	50		
備考			1