別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
飯塚(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
飯塚(県)　－ 1	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　中嶋　裕二

鑑定評価額	17,400,000 円	１㎡当たりの価格	37,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　３日	(６)路線価	[令和 8年1月]	31,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市片島３丁目４０６番２２外「片島３－１０－３２」	②地積（㎡）	469 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）２住居 (60,200) （その他）
台形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北東5 m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚1.5 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　60ｍ、西　80ｍ、南　100ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　25 m、規模　450 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	５m市道	交通施設	新飯塚駅北西方1.5 km	法令規制	（都）２住居 (60,200)
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が多い住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。飯塚市中心部に比較的近いが、南側が高台のため日照等の住環境が劣る。地価水準は概ね横ばい傾向で推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	37,200 円／㎡
収益還元法	収益価格	28,700 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する３０～４０歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者を主とし、アパート等を建築する投資家も散見される。南側がやや高台となっており利便性が劣るため、住宅地の需要は概ね横ばいで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで１，７００万円程度、新築戸建物件で４，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記２試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は戸建住宅が中心でアパート等が若干見られる程度のため、収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳 標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　37,000 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：景気は、物価の上昇や金融政策の変動に留意する必要があるものの緩やかに回復している。利便性がやや劣る地域で需要は横ばいである。

地域要因：既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。中心部に比較的近いものの利便性がやや劣り、地価は概ね横ばいである。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 903	飯塚市		更地	( )	台形	北西5.3 m市道		（都）２住居 (60,200)
b	飯塚８Ｃ - 1304	飯塚市		貸家建付地	( )	長方形	北西5.9 m市道		（都）１住居 (60,200)
c	飯塚８Ｃ - 1305	飯塚市		更地	( )	不整形	東5.5 m市道		（都）近商 (90,200) 特別用途地区
d	飯塚８Ｃ - 818	飯塚市		更地	( )	長方形	南5.3 m市道		（都）準工 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 31,227	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	31,883	100 / [85.0]	37,509	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	37,500
b	( ) 32,547	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	32,547	100 / [86.3]	37,714		37,700
c	( ) 27,663	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	29,119	100 / [82.3]	35,382		35,400
d	( ) 42,429	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	42,556	100 / [112.1]	37,963		38,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.23	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**37,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	8,078,204	1,730,880	6,347,324	5,866,700	480,624	(0.9785) 470,291	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	13,436,886 円 (28,700 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	230.00	ＬＳ　２Ｆ	460.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
（都）　２住居	60 %	200 %	200 %	469 ㎡	20.0 m× 26.0 m	前面道路： 市道　5.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１住戸が平均５７㎡程度の２ＬＤＫの共同住宅（８戸）を想定。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	230.00	100.0	230.00	1,450	333,500	1.0 1.0	333,500 333,500
2 ～ 2	住宅	230.00	100.0	230.00	1,460	335,800	1.0 1.0	335,800 335,800
～								
～								
～								
計		460.00	100.0	460.00		669,300		669,300 669,300

⑨年額支払賃料	669,300 円 × 12ケ月 ＝	8,031,600 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	4,000 円/台 × 8 台×12ケ月＋ ＝	384,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	8,031,600 円 × 6.0 % ＋ 384,000 円 × 6.0 % ＝	504,936 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		7,910,664 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	669,300 円 × 94.0 % × 1.00 % ＝	6,291 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 669,300 円 × 94.0 % × 0.2563 ＝	161,249 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	8,078,204 円　(17,224 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,492 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,460 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	394,400 円	98,600,000 × 0.4 %
②維持管理費	420,780 円	8,415,600 × 5.0 %
③公租公課	土地 28,300 円	査定額
	建物 690,200 円	98,600,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	98,600 円	98,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	98,600 円	98,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,730,880 円 (3,691 円／㎡)	(経費率 21.4 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9785

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	98,600,000 円	208,000 円／㎡× 460.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0595	0.0445 × 躯体部分 40 % + 0.0608 × 仕上部分 40 % + 0.0871 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,866,700 円 (12,509 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	8,078,204 円
②総費用	1,730,880 円
③純収益　①－②	6,347,324 円
④建物等に帰属する純収益	5,866,700 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	480,624 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	470,291 円 (1,003 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.5 %

13,436,886 円 (28,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	6,850,000 円	１㎡当たりの価格	32,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　３日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 23 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市菰田東１丁目１５９番５「菰田東１－３－３７」	②地積（㎡）	214 （　　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　１住居 (60,200)　（その他）
台形 2：1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成の住宅地域	南西6 m 市道	水道、下水	飯塚100 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　60ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　10 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	飯塚駅東口の新設により交通利便性が向上している。	街路	６m市道	交通施設	飯塚駅南東方100 m	法令規制	（都）　１住居 (60,200)
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中小規模一般住宅が多い既成住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。飯塚駅東口の新設により交通利便性が向上しており、今後の駅前整備も背景に、地価は上昇傾向が続くものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格	28,700 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する３０～４０歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者を主とし、アパート等を建築する投資家も散見される。飯塚駅東口の新設で交通利便性が向上し、土地の需要は高まっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで６５０～７００万円程度、新築戸建物件で３，０００～３，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記２試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域はアパート等が見受けられるものの戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 飯塚(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 28,400 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [89.9]	[100.0] / 100	31,700		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -11.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　29,500 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　+8.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	景気は、物価の上昇や金融政策の変動に留意する必要があるものの緩やかに回復している。最寄駅に近く需要は高まっている。
地域要因	飯塚駅東口新設により交通利便性が向上している。駅前の整備が続いており、土地利用度の高まりが期待される。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 904	飯塚市		更地	( )	長方形	南東5.5 m市道		（都）１住居 (60,200)
b	飯塚８Ｃ - 217	飯塚市		建付地	( )	長方形	西7 m市道		（都）商業 (90,400)
c	飯塚８Ｃ - 218	飯塚市		更地	( )	長方形	東7 m市道		（都）商業 (90,400)
d	飯塚８Ｃ - 1311	飯塚市		建付地	( )	長方形	南3.5 m市道		（都）商業 (90,240) 特別用途地区
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 30,042	100 / [100.0]	[105.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	31,544	100 / [96.0]	32,858	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	32,900
b	( ) 36,019	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	36,523	100 / [112.0]	32,610		32,600
c	( ) 39,498	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	40,683	100 / [124.0]	32,809		32,800
d	( ) 24,333	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	24,722	100 / [81.1]	30,483		30,500
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.71	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -1.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.35	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +5.0 行政 +10.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +15.0 行政 +10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.23	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -10.0 行政 +2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　32,200 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,516,748	750,500	2,766,248	2,546,600	219,648	(0.9785) 214,926	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	6,140,743 円 (28,700 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	100.00	ＬＳ　２Ｆ	200.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
（都）　１住居	60 %	200 %	200 %	214 ㎡	23.0 m× 11.0 m	前面道路： 市道　6.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１住戸が平均５０㎡程度の２ＬＤＫの共同住宅（４戸）を想定。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	100.00	100.0	100.00	1,520	152,000	1.0 1.0	152,000 152,000
2 ～ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,530	153,000	1.0 1.0	153,000 153,000
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		305,000		305,000 305,000

⑨年額支払賃料	305,000 円 × 12ケ月 ＝	3,660,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,660,000 円 × 6.0 % ＋ 円 × 6.0 % ＝	219,600 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,440,400 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	305,000 円 × 94.0 % × 1.00 % ＝	2,867 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 305,000 円 × 94.0 % × 0.2563 ＝	73,481 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	3,516,748 円　(16,433 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,564 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,530 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　２Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	171,200 円	42,800,000 × 0.4 %
②維持管理費	183,000 円	3,660,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 11,100 円	査定額
	建物 299,600 円	42,800,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	42,800 円	42,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	42,800 円	42,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	750,500 円 (3,507 円／㎡)	(経費率 21.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9785

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	42,800,000 円	208,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0595	躯体部分 0.0445 × 40 % + 仕上部分 0.0608 × 40 % + 設備部分 0.0871 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,546,600 円 (11,900 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,516,748 円
②総費用	750,500 円
③純収益　①－②	2,766,248 円
④建物等に帰属する純収益	2,546,600 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	219,648 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	214,926 円 (1,004 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.5 %

6,140,743 円　(28,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	5,270,000 円	１㎡当たりの価格	28,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市伊岐須字大坪８４２番３６	②地積（㎡）	185 （　　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　１中専 (60,200) （その他）
長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	北6 m 市道	水道、下水	新飯塚3.5 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　40ｍ、西　70ｍ、南　200ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　12 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	昭和５６年ごろに開発された住宅団地	街路	基準方位北 ６m市道	交通施設	新飯塚駅　北西方3.5 km	法令規制	（都）　１中専 (60,200)
⑤地域要因の将来予測	開発後約４０年経過した約３０区画の住宅団地。幅員６mの道路が多く、外壁塗替により適切に管理されている住宅や建替えも見られる。地勢は平坦。団地の品等は良い。地価上昇は勢いを失い、横ばいに近づきつつある。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格　28,500　円／㎡
収益還元法	収益価格　／　円／㎡
原価法	積算価格　／　円／㎡
開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は郊外の住宅地域。需要の中心は、地場サラリーマン等の一次取得者。車利用が中心のエリアで、駅距離はあまり意識されず、当地域のように小中学校に近接するエリアが選好されやすい。飯塚市では住宅分譲価格のうち建物価格構成比率が高く、昨今の建築費上昇により分譲価格も上昇しており、需要が追いつくか懸念される。新築住宅価格は３０００万円前後が多い。宅地分譲は７００～８００万円。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は規範性の高い４事例を収集して試算した。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳 標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　28,400 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　+0.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）ＪＲ飯塚駅の建て替えは、東口が令和７年７月完成、西口が令和８年度中に完成予定。

（地域要因）新飯塚駅のＲ６年の１日当り乗車人員は４５１２人で前年比＋６．７%。伊岐須小学校区の人口はＲ５→Ｒ８の３年間で▲２．９%。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 201	飯塚市		建付地	( )	長方形	南東7 m市道 南西5 m 角地		（都）１低専 (50,60)
b	飯塚８Ｃ - 202	飯塚市		建付地	( )	ほぼ正方形	西8 m市道		（都）１中専 (60,150)
c	飯塚８Ｃ - 209	飯塚市		建付地	( )	長方形	北東5 m市道		（都）１低専 (40,60)
d	飯塚８Ｃ - 210	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東7.5 m市道 北西7.5 m 角地		（都）１低専 (50,60)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 27,727	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	26,714	100 / [92.1]	29,005	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	29,000
b	( ) 27,068	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	27,122	100 / [101.0]	26,853		26,900
c	( ) 26,627	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	26,442	100 / [89.4]	29,577		29,600
d	( ) 27,086	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	26,376	100 / [92.1]	28,638		28,600
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　28,500 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が連たんする住宅地域で、投資採算性に着目して取引されないので、収益還元法を非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	飯塚市伊岐須字大坪８４２番３６	2902000150264-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	8,240,000 円	１㎡当たりの価格	33,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　23 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　19 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市鯰田字市ノ間２５２５番１３０	②地積（㎡）	243（　　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　２低専 (50,80)　（その他）
ほぼ整形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス	浦田620 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　60ｍ、西　150ｍ、南　150ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　16 m、規模　240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		

④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北　6m 市道	交通施設	浦田駅　南東方620 m	法令規制	（都）　２低専 (50,80)
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられない。住宅需要は比較的堅調であり、地価は横ばいから若干の上昇傾向にて推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格　33,900　円／㎡
収益還元法	収益価格　／　円／㎡
原価法	積算価格　／　円／㎡
開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市中心部への接近性が比較的良好な中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は、飯塚市内等に通勤する給与所得者である。同市の人口は減少傾向であるものの筑豊地域の拠点都市であるため、利便性が良好な地域の需要は底堅く、地価は横ばいから若干の上昇で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで５００万円から１，０００万円程度、新築住宅で２，５００万円から３，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既成の戸建住宅地域であり、アパート等の収益物件はほとんどなく、収益建物の想定は現実性を欠き、収益還元法は適用していない。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、市内の戸建住宅用地の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格　円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 飯塚(県)　－ 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格　37,000　円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [113.2]	[103.0] / 100	33,700	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 +3.0 その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　33,700 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+0.6 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：飯塚市は人口が減少し高齢化が進展しているものの、筑豊地域の拠点都市であり、市中心部ではマンション等の開発も活発である。

地域要因：鯰田地区では飯塚市による公共下水道の整備が進んでおり、将来的には近隣地域内も整備されることが見込まれる。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 803	飯塚市		更地	( )	長方形	北東6 m市道 南東6 m 角地		（都）２低専 (60,80)
b	飯塚８Ｃ - 811	飯塚市		更地	( )	長方形	西5 m市道		（都）２低専 (50,80)
c	飯塚８Ｃ - 815	飯塚市		更地	( )	不整形	南東4 m市道 北東5.9 m 角地		（都）１低専 (60,80)
d	飯塚８Ｃ - 1108	飯塚市		建付地	( )	長方形	南西4 m市道		（都）１低専 (40,60)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 39,728	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [105.1]	37,800	100 / [101.0]	37,426	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] / 100	38,500
b	( ) 34,085	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	33,984	100 / [102.8]	33,058		34,000
c	( ) 25,509	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [99.9]	25,688	100 / [78.6]	32,682		33,700
d	( ) 32,879	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	32,428	100 / [98.2]	33,022		34,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +2.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +7.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -11.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　33,900 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用目的の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 15日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市柏の森字丁ノ坪６３４番３５				②地積(㎡)	221 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		（都）１住居 (60,200) （その他）
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北西5 m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚700 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　14 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	交通及び生活利便性が良好な地域	街路	5m市道	交通施設	新飯塚駅　南東方700 m	法令規制	（都）１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。駅から徒歩圏内で、近隣地域周辺は市内で高価格帯となり上限値に達した感があることから、地価はしばらく横ばいで推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　40,300　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　26,900　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ新飯塚駅及び飯塚駅を取り巻く中小規模の戸建住宅地域である。主な需要者はエンドユーザーが中心であるが、不動産業者の需要も見込まれる。市内の戸建住宅市場ではミニ開発等宅地分譲に一服感がみられ、中古住宅の取引も落ち着きをみせている。取引価格の水準は土地２００～２５０㎡程度で１０００万円前後が中心、新築住宅は３０００万円台が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域周辺の価格牽連性の高い事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。なお、対象基準地が存する地域は居住の快適性が重視される住宅地域であるので、比準価格を中心に収益価格を参考とし、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 / 準 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 飯塚(県) － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 37,000 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.2]	[100.0] / 100	40,100		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 -3.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 40,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。
			地域要因	駅から徒歩圏内で良好な居住環境にあり、住宅地としての価格水準がほぼ上限に達した感があり、地価はほぼ安定し横ばい傾向にある。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 1102	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	北東9 m県道 北4 m 準角地		（都）１住居 (70,200)
b	飯塚８Ｃ - 1108	飯塚市		建付地	( )	長方形	南西4 m市道		（都）１低専 (40,60)
c	飯塚８Ｃ - 811	飯塚市		更地	( )	長方形	西5 m市道		（都）２低専 (50,80)
d	飯塚８Ｃ - 904	飯塚市		更地	( )	長方形	南東5.5 m市道		（都）１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 41,566	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	40,751	100 / [102.0]	39,952	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	40,000
b	( ) 32,879	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	32,428	100 / [78.5]	41,310		41,300
c	( ) 34,085	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	33,984	100 / [83.6]	40,651		40,700
d	( ) 30,042	100 / [100.0]	[105.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	31,544	100 / [80.6]	39,136		39,100
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -13.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -13.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.71	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -21.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　40,300 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,099,986	831,688	3,268,298	3,061,500	206,798	(0.9762) 201,876	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	5,937,529 円 (26,900 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	130.00	W　2 F	260.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
（都）　１住居	60 %	200 %	200 %	221 ㎡	16.5 m× 13.4 m	前面道路： 市道　5.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	専有面積約５０㎡（２ＬＤＫ）全４戸	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	130.00	100.0	130.00	1,300	169,000	1.0 1.0	169,000 169,000
2 ～ 2	住宅	130.00	100.0	130.00	1,360	176,800	1.0 1.0	176,800 176,800
～								
～								
～								
計		260.00	100.0	260.00		345,800		345,800 345,800

⑨年額支払賃料	345,800 円 × 12ケ月 ＝	4,149,600 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を授受する慣行がないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝	120,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等で担保されている。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,149,600 円 × 6.0 % ＋ 120,000 円 × 6.0 % ＝	256,176 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,013,424 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	345,800 円 × 94.0 % × 1.00 % ＝	3,251 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 345,800 円 × 94.0 % × 0.2563 ＝	83,311 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	4,099,986 円　(18,552 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,390 円/㎡ 月額支払賃料 (1,360 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	188,400 円	47,100,000 × 0.4 %
②維持管理費	128,088 円	4,269,600 × 3.0 %
③公租公課	土地 20,700 円	査定額
	建物 400,300 円	47,100,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	47,100 円	47,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	47,100 円	47,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	831,688 円 (3,763 円／㎡)	(経費率 20.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	35 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	20 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9762

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	47,100,000 円	176,000 円／㎡× 260.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0650	0.0494 × 40 % + 0.0699 × 40 % + 0.0865 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,061,500 円 (13,853 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,099,986 円
②総費用	831,688 円
③純収益 ①－②	3,268,298 円
④建物等に帰属する純収益	3,061,500 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	206,798 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	201,876 円 (913 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

5,937,529 円 (26,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	12,800,000 円	１㎡当たりの価格	29,500 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市幸袋字昆砂門５３７番３０			②地積(㎡)	433 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都） １住居 (60,200) （その他）
	長方形 1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南4 m 市道	水道、下水	新飯塚2.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　200ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　30 m、規模　450 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：基準方位　北４m 市道 / 交通施設：新飯塚駅　北西方2.7 km / 法令規制：（都） １住居 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　29,500　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、飯塚市及び隣接市町内における住宅地域である。需要者の中心は、飯塚市内及び福岡市内へ通勤するエンドユーザーや地縁的選好性を持つ個人等である。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では１画地当たり１，０００万円程度、新築戸建の場合は３，０００万円程度である。分譲住宅の需要が一段落した影響から、既存住宅地に対するニーズも同様に落ち着きを見せており、地価の上昇ペースは前年から鈍化している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の飯塚市内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、周辺にアパート等はみられず、投資採算性の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域要因：街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 飯塚(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格　28,400 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	[104.0] / 100	29,400			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　29,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：飯塚市においては人口減少及び高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で地価の動きに格差が見られる。
			地域要因：近隣地域は、区画整然とした住宅地域であるが、市中心部からはやや距離があるため、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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｋ - 614	飯塚市		建付地	( )	ほぼ正方形	北7.4 m市道 東7.3 m 角地		(都) １低専 (50,60)
b	飯塚８Ｃ - 210	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東7.5 m市道 北西7.5 m 角地		(都) １低専 (50,60)
c	飯塚８Ｃ - 811	飯塚市		更地	( )	長方形	西5 m市道		(都) ２低専 (50,80)
d	飯塚８Ｃ - 6	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.3 m市道 北東6.6 m 角地		(都) １住居 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 33,956	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	33,009	100 / [102.7]	32,141	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 [104.0] / 100	33,400
b	( ) 27,086	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	26,376	100 / [97.9]	26,942		28,000
c	( ) 34,085	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	33,984	100 / [111.1]	30,589		31,800
d	( ) 22,052	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	21,793	100 / [91.8]	23,740		24,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +5.0 行政 -3.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -1.0 行政 -3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +8.0 行政 -3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　29,500 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を前提とした戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	2,800,000 円	１㎡当たりの価格	4,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 15日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市八木山字本村１０７６番		②地積(㎡)	608 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	住宅 Ｗ 1	農家住宅、一般住宅、農地等がみられる住宅地域	北西3.5 m 市道、 北東側道	－	城戸南蔵院前5.7 km

準都計
(70,200)

（その他）
土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　90ｍ、南　200ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	農家住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　30 m、規模　600 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：八木山地区の農村集落	街路：３．５m市道	交通施設：城戸南蔵院前駅北東方 5.7 km
		法令規制：準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの農村集落で圏外からの転入はほとんどなく、人口減少に伴い高齢化及び過疎化が更に加速している。農村集落の住宅需要は極めて低く、地価は依然として下落傾向にあるものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	準角地　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　4,600　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市全域のうち特に郊外に点在する農家集落地域を圏域とする。主な需要者は、地縁的選好性を有する地元居住者及びその血縁関係者で、圏外からの転入者は殆ど皆無に近い。当該圏域内においては、もともと農家住宅地域では高齢化及び過疎化傾向が進行しており、需要が極めて弱く不動産市場の動きもほとんどこないことから中心となる価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	広範囲から取引事例を採用したが、いずれも価格牽連性を有し、比準価格の信頼性は高い。なお、近隣地域はアパート等収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は適用しなかった。よって、市場における需要減退を反映している比準価格を中心に、価格牽連性のある基準地等との価格バランスも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,650 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		地域要因：山間部の農家集落では過疎化により住宅需要はほぼ皆無であることから、地価は依然として下落傾向にある。
	②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %		個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 1101	飯塚市		更地	( )	不整形	東10 m市道 南4 m 準角地		(都) (80,200)
b	飯塚８Ｃ - 805	飯塚市		更地	( )	台形	南12.2 m県道		(都) (60,200)
c	小竹８Ｃ - 453	鞍手郡小竹町		更地	( )	長方形	東3.4 m町道		(都) (70,200)
d	小竹８Ｃ - 251	鞍手郡小竹町		更地	( )	ほぼ長方形	東5.5 m町道		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 4,504	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [71.4]	6,251	100 / [137.3]	4,553	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	4,600
b	( ) 5,609	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	5,782	100 / [131.3]	4,404		4,450
c	( ) 5,280	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	5,259	100 / [108.2]	4,860		4,910
d	( ) 3,209	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	3,544	100 / [81.9]	4,327		4,370
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		[101.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -28.6 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +10.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +8.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**4,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は市街地から遠い農家集落で、賃貸アパート等は皆無で賃貸市場が成立していないため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	9,600,000 円	１㎡当たりの価格	28,500 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7月 15日	(6)路線価	[　年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市下三緒字八本松３５番７１５	②地積（㎡）	337 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）１低専 (40,60) （その他）
長方形 1：1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	東5.2 m 市道	水道、下水	新飯塚2.5 km	

(2)近隣地域

①範囲	東　120ｍ、西　30ｍ、南　120ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　21 m、規模　330 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	区画整然とした既成住宅団地	街路	基準方位　北 ５．２m市道	交通施設	新飯塚駅　南東方2.5 km	法令規制	（都）１低専 (40,60)

⑤地域要因の将来予測	古い住宅団地で今後も現状を維持するものと予測する。近隣周辺の比較的新しい住宅団地と比べて割安感があることから、今後も緩やかな地価上昇を示すものと予測するが、その上昇幅は縮小傾向にある。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格　28,500　円／㎡
収益還元法	収益価格　／　円／㎡
原価法	積算価格　／　円／㎡
開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、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ン層のエンドユーザーで、圏外からの転入者も多少見受けられる。古い住宅団地であるが、隣接する大型住宅団地と比べて割安感があることから需要は堅調であり、比較的安定して取引の動きもみられる、取引価格の水準は３００㎡前後の土地で１０００万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。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例が比較的多く、市況を反映した比準価格は精度が高い。なお、近隣地域はアパート等収益物件はほとんど無く、自己使用目的の取引が支配的で、収益性より居住環境が重視されるため、収益価格は適用しなかった。よって、近時の不動産需給動向を反映した比準価格を中心とし、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		地域要因	
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	

(9)指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 飯塚(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳			地域要因	
前年指定基準地の価格 28,400 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	[102.0] / 100	28,000	標準化補正	街路	0.0	街路	+1.0
							交通	0.0	交通	-1.0
							環境	0.0	環境	0.0
							画地	0.0	行政	+4.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　28,200 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+1.1 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。

地域要因：既成住宅団地であるが、隣接する比較的新しい大型住宅団地に比べて割安感があることから、地価は緩やかな上昇傾向にある。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 1108	飯塚市		建付地	( )	長方形	南西4 m市道		(都) １低専 (40,60)
b	飯塚８Ｃ - 1114	飯塚市		建付地	( )	長方形	東4 m市道		(都) (70,200)
c	飯塚８Ｃ - 813	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		(都) １低専 (50,80)
d	飯塚８Ｃ - 803	飯塚市		更地	( )	長方形	北東6 m市道 南東6 m 角地		(都) ２低専 (60,80)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 32,879	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	32,428	100 / [117.6]	27,575	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100	28,100
b	( ) 20,858	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	20,858	100 / [79.2]	26,336		26,900
c	( ) 21,214	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	21,214	100 / [72.8]	29,140		29,700
d	( ) 39,728	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [105.1]	37,800	100 / [132.0]	28,636		29,200
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -20.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +32.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　28,500 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己使用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地で、賃貸アパート等収益物件はなく賃貸市場が成立していないため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	飯塚市下三緒字八本松３５番７１５	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	3,060,000 円	１㎡当たりの価格	10,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　７日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月 26 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字谷１０５０番１		②地積（㎡）	281 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅を主体とした住宅地域	南西7 m 県道	水道	上穂波950 m

（都）
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　24 m、規模　330 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：７m県道　／　交通施設：上穂波駅　北東方950 m　／　法令規制：（都）(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	旧筑穂町中心部付近、旧長崎街道沿いに中規模の戸建住宅が多い既存住宅地域である。当地域の土地需要を喚起する特段の要因は認められず、今後も概ね現状のまま静態的に推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　10,900　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の戸建住宅地域一帯であり、特に旧筑穂町に存する不動産との代替競争関係が強い。主たる需要者は、同一需給圏に地縁を有する者にほぼ限定され、同一需給圏外からの転入は少ない。人口減少、高齢化の進行等により需給は弱含みである。取引件数が少なく、また事情や画地規模も様々であるため、市場の中心的な価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を主とする郊外の住宅地域であり、収益獲得を目的とした土地取得需要が乏しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他　　地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　11,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当市の人口は微減傾向、高齢化率は県平均より高い。新規分譲地の需要は堅調。既存住宅地は利便性により需要の二極化が見られる。 地域要因：中規模戸建住宅を主とする郊外の既成住宅地域であり、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 914	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6.3 m市道		(都) (70,200)
b	飯塚８Ｃ - 15	飯塚市		建付地	( )	ほぼ台形	南西7.2 m市道 北西8.7 m 南3 m 三方路		(都) (80,200)
c	飯塚８Ｃ - 807	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m道路		(都) (60,200)
d	飯塚８Ｃ - 808	飯塚市		建付地	( )	長方形	南東6 m道路 北西6 m 二方路		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 14,065	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	13,981	100 / [123.8]	11,293	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	11,300
b	( ) 9,719	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	9,483	100 / [98.0]	9,677		9,680
c	( ) 11,335	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,244	100 / [103.0]	10,917		10,900
d	( ) 7,877	100 / [100.0]	[99.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	7,645	100 / [70.0]	10,921		10,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +25.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +3.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**10,900** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地の存する近隣地域は、自用の戸建住宅を主とする郊外の住宅地域であり、アパート等の収益物件は見られず、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	飯塚市長尾字谷１０５０番１	2902000352974-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	2,680,000 円	１㎡当たりの価格	13,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　３日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 23 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字過ノ元２２番９６	②地積（㎡）	193 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) （その他）
正方形 1：1	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東5 m 市道	水道	桂川920 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　150ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡程度、形状　ほぼ正方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 ５m市道	交通施設	桂川駅南西方920 m	法令規制	(都) (70,200)
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。飯塚市郊外の住宅地であるが、一部で需要の回復が見られ、地価水準は微増傾向で推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	13,900 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市南部及び桂川町の住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。飯塚市内中心部からは距離があり生活利便性が劣る住宅地であるが、一部で需要の回復が見られ、価格は若干上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで２７０万円程度、新築戸建物件で３，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、区画整然とした持家主体の戸建住宅地域であり、アパート等は見受けられないため、賃貸市場が成熟しておらず収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

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

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　13,800 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+0.7 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：景気は、物価の上昇や金融政策の変動に留意する必要があるものの緩やかに回復している。郊外の住宅地需要はやや回復している。

地域要因：既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。市内中心部へ距離を有するが、地価は若干上昇している。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 909	飯塚市		更地	( )	長方形	南3.2 m市道 東1.8 m 角地		（都）１住居 (60,160)
b	飯塚８Ｃ - 914	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6.3 m市道		（都） (70,200)
c	桂川８ＣＤＨ - 1202	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	長方形	西3 m町道 北2 m 南1 m 三方路		（都） (80,160)
d	桂川８Ｃ - 1203	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	長方形	東5 m町道 西10.5 m 二方路		（都）２低専 (60,80) 高さ制限１０m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 13,522	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	13,286	100 / [102.4]	12,975	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100	13,200
b	( ) 14,065	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	13,981	100 / [103.0]	13,574		13,800
c	( ) 14,666	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.8]	15,248	100 / [111.7]	13,651		13,900
d	( ) 17,384	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	16,827	100 / [116.8]	14,407		14,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +3.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -4.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +25.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +27.0 行政 -6.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**13,900** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己所有を前提とした小規模一般住宅が多い住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、収益還元法は非適用と判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	1,530,000 円	１㎡当たりの価格	7,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　23 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　19 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市内野字下町３３３６番				②地積（㎡）	212 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200) （その他）
	台形 1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅のほか、公共施設等が混在する住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、下水	筑前内野250 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし。	街路：４．５m市道	交通施設：筑前内野駅　南東方250 m　法令規制：準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域。旧長崎街道の内野宿として栄えた歴史を有するものの、飯塚中心部から距離が有り、過疎化や高齢化が進展し、土地価格は弱含みにて推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,200　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の戸建住宅を中心とした集落的住宅地の圏域。需要者の中心は、旧筑穂町内の居住者や地縁的選好性を有する者が中心である。飯塚市の中心部まで１０ｋｍ以上の距離があるため生活利便性が相対的に劣り、人口減や高齢化等を背景に不動産取引は極めて少ない。また、個々の取引は画地規模、取引動機等も含めてまちまちであるが、土地価格は１５０万円～３００万円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を主体とした自己使用目的の取引が支配的な地域でアパート等の賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。取引事例比較法については、飯塚市の郊外地域に所在する住宅地の取引事例を収集して試算価格を査定しており、説得力を有する。したがって、本件においては比準価格を標準とし、地域の不動産需給動向を踏まえて、鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　7,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復しつつあるが、交通利便性が劣る郊外部は高齢化が進展し、不動産に対する需要は先細りとなっている。
			地域要因：内野地区は、飯塚市中心部から１０ｋｍ以上距離が有り、高齢化率が特に高い地域である。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 808	飯塚市		建付地	( )	長方形	南東6 m道路 北西6 m 二方路		(都) (70,200)
b	飯塚８Ｃ - 15	飯塚市		建付地	( )	ほぼ台形	南西7.2 m市道 北西8.7 m 南3 m 三方路		(都) (80,200)
c	飯塚８Ｃ - 14	飯塚市		建付地	( )	不整形	南4.7 m市道		(都) (70,200)
d	飯塚８Ｃ - 1308	飯塚市		更地	( )	台形	南東6.6 m市道		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 7,877	100 / [100.0]	[99.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	7,645	100 / [107.0]	7,145	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	7,150
b	( ) 9,719	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	9,483	100 / [131.8]	7,195		7,200
c	( ) 6,971	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [72.0]	9,701	100 / [126.7]	7,657		7,660
d	( ) 8,621	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	8,837	100 / [130.5]	6,772		6,770
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.18	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**7,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅を主体とする住宅地域であり、賃貸目的の戸建住宅は皆無であり、賃貸市場を想定することは現実的ではなく、収益還元法の適用が困難である。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	飯塚市内野字下町３３３６番	2902000330750-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	2,590,000 円	１㎡当たりの価格	5,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　３日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 23 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市山口字前田３３０番３外		②地積（㎡）	489 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：1.2	住宅 Ｗ 1	中規模の農家住宅が多い県道に近い住宅地域	北西4.5 m 市道	水道	上穂波2.7 km

準都計
(70,200)

（その他）
土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　23 m、奥行　約　27 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：４．５m市道	交通施設：上穂波駅南西方2.7 km
		法令規制：準都計(70,200)、土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模の農家住宅が多い住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。飯塚市郊外の農家住宅については需要の低迷が続いており、地価水準は今後も下落傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　5,300　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市及び周辺市町の郊外に位置する農家住宅を中心とした住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。地縁的選好性を有しない外部からの土地取得はほとんど見られず、土地の需要は低迷しており地価も下落傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで２６０万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、農家住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等は見受けられないため、賃貸市場が成熟しておらず収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,400 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は、物価の上昇や金融政策の変動に留意する必要があるものの緩やかに回復している。郊外の農家住宅地の需要は低迷が続いている。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		地域要因：旧来からの農家住宅地域で地域内には特段の変動要因は見られない。新たな住宅地の需要はほとんど見られず、地価も下落傾向である。
	②変動率 年間 -1.9 % 半年間 %		個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 1101	飯塚市		更地	( )	不整形	東10 m市道 南4 m 準角地		(都) (80,200)
b	飯塚８Ｃ - 805	飯塚市		更地	( )	台形	南12.2 m県道		(都) (60,200)
c	飯塚８Ｃ - 801	飯塚市		建付地	( )	台形	東11.3 m市道 北4.4 m 角地		(都) １住居 (70,200)
d	飯塚８Ｃ - 808	飯塚市		建付地	( )	長方形	南東6 m道路 北西6 m 二方路		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 4,504	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [71.4]	6,251	100 / [119.0]	5,253	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	5,250
b	( ) 5,609	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	5,782	100 / [113.4]	5,099		5,100
c	( ) 5,722	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [100.9]	7,160	100 / [129.2]	5,542		5,540
d	( ) 7,877	100 / [100.0]	[99.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	7,645	100 / [136.3]	5,609		5,610
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -28.6 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +0.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**5,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己所有を前提とした中規模の農家住宅が多い住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、収益還元法は非適用と判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	6,920,000 円	１㎡当たりの価格	32,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　３日	(６)路線価	[令和 8年1月]	26,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市堀池字神田２８３番３				②地積(㎡)	211 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)　１住居 (60,200) （その他）
	台形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既成の住宅地域	南東5 m 市道	水道	飯塚800 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　80ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　18 m、規模　220 ㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	５m市道	交通施設	飯塚駅西方800 m	法令規制	(都)　１住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が多い既成住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。ゆめタウン飯塚に比較的近く住宅地の需要は高い。地価水準は上昇幅が縮小しているものの、今後も上昇が続くものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	26,200 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市中央部を中心とした市内の住宅地域が主と判断した。主な需要者は、飯塚市内に勤務する３０～４０歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者を主とし、アパート等も建築する投資家も散見される。飯塚市内中心部及びゆめタウン飯塚に比較的近く利便性が高まっている地域で、土地の需要は高い。需要の中心となる価格帯は、土地のみで７００万円程度、新築戸建物件で３，０００～３，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記２試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域はアパート等が見られるものの戸建住宅の建ち並びが中心で収益性よりも居住の快適性が選好されるため収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 飯塚(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 28,400 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [87.3]	[100.0] / 100	32,700		標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -5.0 要 環境 -9.0 因 行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 31,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +4.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	景気は、物価の上昇や金融政策の変動に留意する必要があるものの緩やかに回復している。利便性が高い土地の需要は底堅い。
			地域要因	飯塚駅西側、ゆめタウン飯塚周辺の住宅地は需要が堅調である。地価は上昇傾向が続いているものの、その上昇幅は縮小している。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 518	飯塚市		貸家建付地	( )	不整形	南3.9 m私道		(都) (60,200)
b	飯塚８Ｃ - 504	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	西6.1 m市道		(都) (60,200)
c	飯塚８Ｃ - 3	飯塚市		建付地	( )	ほぼ台形	北7.1 m市道 東4.6 m 角地		(都) (80,200)
d	飯塚８Ｃ - 902	飯塚市		貸家建付地	( )	長方形	南16.2 m市道		(都) 近商 (90,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 25,938	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.3]	28,810	100 / [90.3]	31,905	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	31,900
b	( ) 27,767	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	28,152	100 / [84.5]	33,316		33,300
c	( ) 30,792	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	30,523	100 / [90.2]	33,839		33,800
d	( ) 46,450	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	47,751	100 / [136.9]	34,880		34,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.08	街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.24	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.26	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.23	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +37.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　33,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,661,654	532,160	2,129,494	1,931,580	197,914	(0.9759) 193,144	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	5,518,400 円 (26,200 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	70.00	W　2 F	140.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
（都）　１住居	60 %	200 %	200 %	211 ㎡	12.7 m× 18.0 m	前面道路： 市道　5.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１住戸が平均３５㎡程度の１ＬＤＫの共同住宅（４戸）を想定。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,560	109,200	1.0 1.0	109,200 109,200
2 ～ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,570	109,900	1.0 1.0	109,900 109,900
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		219,100		219,100 219,100

⑨年額支払賃料	219,100 円 × 12ケ月 ＝	2,629,200 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	3,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝	144,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	2,629,200 円 × 6.0 % ＋ 144,000 円 × 6.0 % ＝	166,392 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		2,606,808 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	219,100 円 × 94.0 % × 1.00 % ＝	2,060 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 219,100 円 × 94.0 % × 0.2563 ＝	52,786 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	2,661,654 円　(12,614 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,605 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,570 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	117,600 円	29,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	138,660 円	2,773,200 × 5.0 %
③公租公課	土地 11,300 円	査定額
	建物 205,800 円	29,400,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	29,400 円	29,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	29,400 円	29,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	532,160 円 (2,522 円／㎡)	(経費率 20.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	35 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	20 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9759

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	29,400,000 円	204,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0657	0.0501 × 躯体部分 40 % + 0.0706 × 仕上部分 40 % + 0.0871 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,931,580 円 (9,154 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	2,661,654 円
②総費用	532,160 円
③純収益 ①－②	2,129,494 円
④建物等に帰属する純収益	1,931,580 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	197,914 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	193,144 円 (915 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.5 %

5,518,400 円 (26,200 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	4,730,000 円	１㎡当たりの価格	28,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　21 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市弁分字古ノ首２５８番７８	②地積（㎡）	166 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　１低専 (50,80) （その他）
長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした高台の住宅地域	南西4.7 m 市道	水道	飯塚3.7 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　200ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　13 m、規模　170 ㎡程度、形状　ほぼ正方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北　4．7m　市道	交通施設	飯塚　南西方3.7 km	法令規制	（都）　１低専 (50,80)

⑤地域要因の将来予測	旧来からの住宅地であるが、路線商業地や市内中心部に近く生活利便性が高い地域である。その利便性を背景に新規供給や、既存住宅地の取引も安定的に行われているため、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	28,500 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は飯塚市西部、国道２００号背後の住宅地。需要者の中心は地縁性を有する個人の一次取得者である。古くに開発された住宅団地であるが、市中心部や、路線商業地への接近性に恵まれており、この利便性を背景に当該住宅団地内での取引が散見され、また対象地周辺ではミニ開発等による新規の住宅供給が活発で、人口は増加している。取引の中心となる価格帯は１６０～２００㎡で４５０万円～６００万円前後と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は戸建住宅用地の取引事例を中心に試算されており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。一方収益価格は、対象不動産が自己利用を目的とした戸建住宅地域に存しており、収益性に基づく価格形成がなされていないことから試算できなかった。したがって本件では、比準価格に基づき、指定基準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	
							標準 街路	地域 街路
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			準化 交通	域要 交通
							補正 環境	因 環境
							画地	行政
							行政	その他
							その他	

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 飯塚(県) － 16	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因の比較	
							標準 街路	0.0	地域 街路	0.0
前年指定基準地の価格 28,700 円／㎡	[103.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [103.0]	[102.0] / 100	28,400		準化 交通	0.0	域要 交通	0.0
							補正 環境	0.0	因 環境	+1.0
							画地	+3.0	行政	+2.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　27,700 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+2.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）市中心部近くの利便性の高い地域では住宅供給が盛んで人口増加が見られるが、一部では分譲価格が上限に達し、売れ残りも見られる。

（地域要因）生活利便性の高い当地域周辺ではミニ開発等での住宅供給に加え、既存の住宅地の売買も多く、地価は依然上昇傾向で推移。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 3	飯塚市		建付地	( )	ほぼ台形	北7.1 m市道 東4.6 m 角地		(都) (80,200)
b	飯塚８Ｃ - 1305	飯塚市		更地	( )	不整形	東5.5 m市道		(都) 近商 (90,200) 特別用途地区
c	飯塚８Ｃ - 209	飯塚市		建付地	( )	長方形	北東5 m市道		(都) １低専 (40,60)
d	飯塚８Ｃ - 504	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	西6.1 m市道		(都) (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 30,792	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	30,523	100 / [105.1]	29,042	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100	29,600
b	( ) 27,663	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	29,119	100 / [106.1]	27,445		28,000
c	( ) 26,627	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	26,442	100 / [101.0]	26,180		26,700
d	( ) 27,767	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	28,152	100 / [99.8]	28,208		28,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.26	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 行政 -1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.24	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 行政 +2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　28,500 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域に属し、自己使用の戸建住宅が大半で賃貸市場が成熟しておらず、適用は困難。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	5,560,000 円	１㎡当たりの価格	20,000 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市太郎丸字長福寺４０５番２４			②地積(㎡)	278 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) （その他）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6 m 市道	水道	天道1.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：基準方位　北6ｍ 市道 / 交通施設：天道駅　西方1.4 km / 法令規制：(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	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、当面は現状維持で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　20,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、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、地縁的選好性を持つ個人等であり、圏外からの転入者は極めて少ない。土地価格の割安感から郊外の分譲住宅地の需要はあるものの、地価の上昇率は昨年より鈍化している。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では１画地当たり１，０００万円程度、新築戸建の場合は２階建３，０００万円程度で、平家建においては３，５００万円を超えている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の飯塚市内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、周辺にアパート等はみられず、投資採算性の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域要因：街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 飯塚(県) － 16	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 -3.0 / 交通 -6.0 / 環境 +64.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格　28,700 円／㎡	[103.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [149.5]	[104.0] / 100	20,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　19,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：飯塚市においては人口減少及び高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で地価の動きに格差が見られる。 地域要因：近隣地域は区画整然とした住宅地域であるが、市中心部からは距離があるため、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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 12	飯塚市		建付地	( )	不整形	西6 m市道		(都) (60,200)
b	飯塚８Ｃ - 13	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東8.1 m市道 南東5.5 m 角地		(都) (70,200)
c	飯塚８Ｃ - 911	飯塚市		建付地	( )	台形	東9.4 m県道 北5.2 m 角地		(都) 近商 (100,200)
d	飯塚８Ｃ - 11	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西5 m市道		(都) １低専 (50,80)
e	飯塚８Ｃ - 508	飯塚市		建付地	( )	不整形	南5.1 m市道		(都) (60,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 18,255	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	21,670	100 / [108.9]	19,899	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 [104.0] / 100	20,700
b	( ) 18,222	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.9]	18,725	100 / [101.0]	18,540		19,300
c	( ) 15,013	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	14,692	100 / [87.4]	16,810		17,500
d	( ) 16,674	100 / [70.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	25,375	100 / [117.3]	21,633		22,500
e	( ) 19,432	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	20,265	100 / [105.9]	19,136		19,900

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	その他	%／月 +0.24	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +30.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.24	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**20,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を前提とした戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	8,410,000 円	１㎡当たりの価格	29,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 15日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市枝国字井田浦４０６番３６				②地積 284 (㎡) ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)　１中専 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東4.8 m 市道	水道	飯塚3.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.5 ｍ、　奥行　約　18 ｍ、　規模　280 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：市内で人気の学校区に所在 / 街路：基準方位　北　４．８m市道 / 交通施設：飯塚駅　北西方3.5 km / 法令規制：(都)　１中専 (60,192)		
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅団地で今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。市内の住宅需要にやや陰りがみられるが、近隣地域周辺は人気の学校区で需要が高いことから、地価はしばらく上昇基調で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　29,600　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、概ねＪＲ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がひと段落した一方で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。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域周辺の事例で価格牽連性が高い事例を採用しており信頼性は高い。なお、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の戸建住宅の取引が支配的で、収益性より居住環境が重視される地域であるため、収益価格は適用しなかった。よって、近時の不動産需給動向を反映した比準価格を中心とし、更に近隣地域周辺の価格バランスも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　28,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号　直方　－　6 公示価格　29,200 円／㎡ ②変動率　年間　+3.1 %　半年間　+1.4 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。
			地域要因：学校区として人気エリアで、近隣周辺では依然として中古住宅の需要は堅調で、地価は引き続き上昇傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 3	飯塚市		建付地	( )	ほぼ台形	北7.1 m市道 東4.6 m 角地		(都) (80,200)
b	飯塚８Ｃ - 4	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.4 m市道		(都) (70,200)
c	飯塚８Ｃ - 1305	飯塚市		更地	( )	不整形	東5.5 m市道		(都) 近商 (90,200) 特別用途地区
d	飯塚８Ｃ - 504	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	西6.1 m市道		(都) (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 30,792	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	30,523	100 / [103.0]	29,634	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] / 100	30,500
b	( ) 22,151	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	22,439	100 / [80.0]	28,049		28,900
c	( ) 27,663	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	29,119	100 / [98.6]	29,532		30,400
d	( ) 27,767	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	28,152	100 / [100.9]	27,901		28,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.26	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.26	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -8.0 行政 +3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.24	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　29,600 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己使用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地で、賃貸アパート等収益物件はなく賃貸市場が成立していないため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	4,610,000 円	１㎡当たりの価格	18,900 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市仁保字日焼２３２番９				②地積(㎡)	244 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)　１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 ＬＳ ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ国道に近い住宅地域	北西4.6 m 市道	水道	新飯塚4.2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　18 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	４．６m市道	交通施設	新飯塚駅　東方4.2 km	法令規制	(都)　１低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	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、当面は現状維持で推移するものと予測される。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　18,900　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、飯塚市及び隣接市町内における郊外の戸建住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を持つ個人等であり、圏外からの転入者は極めて少ない。郊外の分譲住宅は価格の割安感から需要があり、既存住宅の建替えも見られるが、地価の上昇ペースは前年より鈍化している。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では１画地当たり８００万円程度、新築戸建の場合は３，０００万円弱である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の飯塚市内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、周辺にアパート等はみられず、投資採算性の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準 街路		地域 街路	
								準 交通		交通	
								化 環境		要因 環境	
								補正 画地		行政	
								行政		その他	
								その他			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 飯塚(県) － 16	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 28,700 円／㎡	[103.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [151.9]	[100.0] / 100	18,900		標準 街路	0.0	地域 街路	0.0
								準 交通	0.0	交通	+1.0
								化 環境	0.0	要因 環境	+46.0
								補正 画地	+3.0	行政	+3.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +1.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	飯塚市においては人口減少及び高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で地価の動きに格差が見られる。
			地域要因	近隣地域は、国道背後に中規模一般住宅が建ち並ぶ、郊外の住宅地域であり、住宅需要の堅調さに陰りが見られる。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 512	飯塚市		更地	( )	不整形	東3.2 m市道		（都）２住居 (60,160)
b	飯塚８Ｃ - 815	飯塚市		更地	( )	不整形	南東4 m市道 北東5.9 m 角地		（都）１低専 (60,80)
c	飯塚８Ｃ - 813	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		（都）１低専 (50,80)
d	飯塚８Ｃ - 1115	飯塚市		建付地	( )	ほぼ正方形	西7 m市道		（都）１中専 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 14,618	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	15,206	100 / [84.9]	17,910	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	17,900
b	( ) 25,509	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [99.9]	25,688	100 / [128.8]	19,944		19,900
c	( ) 21,214	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	21,214	100 / [112.2]	18,907		18,900
d	( ) 15,470	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	15,547	100 / [87.4]	17,788		17,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.09	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 -15.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**18,900** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を前提とした戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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

鑑定評価額	6,360,000 円	１㎡当たりの価格	5,320 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市筒野字安ノ坂４３５番１外			②地積(㎡)	1,196 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) （その他）
	台形 2：1	住宅 W 2	農家住宅が多い山際の農家集落地域	南西6.6 m 市道	水道	筑前庄内1.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　90ｍ、南　70ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	農家住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　40 m、奥行　約　30 m、規模　1,200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：６．６m市道 / 交通施設：筑前庄内駅　南東方 1.8 km / 法令規制：(都)(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	山麓部に存する農家住宅を中心とした集落地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　5,320　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、飯塚市及び周辺市町の農家集落地域である。需要者の中心は、農業従事者及び地縁的選好性を有する個人等である。飯塚市の中心部に存する公共施設や商業施設からは離れた立地であることから、生活利便性に乏しく、住宅需要は低調で、地価の下落が続いている。土地の供給数が少ないうえ、取引価格の水準にもばらつきが見られることから、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の飯塚市内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は農家住宅が多い住宅地域であり、周辺にアパート等はみられず、投資採算性の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、周辺の類似する基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,380 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 -1.1 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：飯塚市においては人口減少及び高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で地価の動きに格差が見られる。 地域要因：近隣地域は旧来からの農家集落地域で、大きな変化はない。住宅地としての利便性に乏しく、不動産需要は低迷している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 16	飯塚市		更地	( )	ほぼ整形	東10 m市道		(都) (60,200)
b	飯塚８Ｃ - 805	飯塚市		更地	( )	台形	南12.2 m県道		(都) (60,200)
c	飯塚８Ｃ - 1116	飯塚市		建付地	( )	不整形	北東4 m市道 南西1.8 m 二方路		(都) １住居 (70,160)
d	飯塚８Ｋ - 518	飯塚市		建付地	( )	不整形	北5.5 m市道 南8 m 二方路		(都) １住居 (70,200)
e	飯塚８Ｋ - 508	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西3.8 m市道 南東2.4 m 角地		(都) ２低専 (60,80) 地区計画等

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 7,669	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	7,669	100 / [140.3]	5,466	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	5,470
b	( ) 5,609	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	5,782	100 / [114.2]	5,063		5,060
c	( ) 6,661	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	7,056	100 / [133.7]	5,277		5,280
d	( ) 7,948	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	8,117	100 / [144.1]	5,633		5,630
e	( ) 5,339	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	5,251	100 / [101.5]	5,173		5,170

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +7.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +40.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +6.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**5,320** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既存集落内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を前提とした既存の一般住宅、農家住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 15日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市綱分字池部６８９番１７				②地積(㎡)	418 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		（都）　１低専 (50,80) （その他）
	長方形 1：1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東5.2 m 市道	水道	筑前庄内3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　22.5 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：西向き傾斜の緩やかな丘陵地	街路：基準方位　北　５．２m市道	交通施設：筑前庄内駅　北方3 km
		法令規制：（都）　１低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	郊外の閑静な既成住宅団地で、今後も現状を維持するものと予測する。市内の住宅需要に陰りがみられ、近隣地域周辺の地価は横ばい傾向にあるものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　20,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ筑豊本線及びＪＲ後藤寺線以東の住宅地域である。主な需要者は、概ね地縁的選好性のあるエンドユーザーで、圏外からの転入者は比較的少ない。近隣地域は画地規模が１００坪超の既成住宅団地で、これまで活発だった近隣周辺の宅地分譲は見られず、住宅需要は落ち着きをみせている。需要の中心となる価格帯は、２５０㎡前後の土地では５００～８００万円前後、新築住宅の総額は２５００～３０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例が比較的多く、市況を反映した比準価格は精度が高い。なお、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の戸建住宅の取引が支配的で、収益性より居住環境が重視される地域であるため、収益価格は適用しなかった。よって、近時の不動産需給動向を反映した比準価格を中心とし、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 飯塚(県) － 16	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 -2.0／交通 +4.0／環境 +45.0／行政 +2.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 28,700 円／㎡	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [150.7]	[101.0] / 100	19,800			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　20,000 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。

（地域要因）敷地１００坪を超える土地が多く総額的に頭打ちの状況にあり、地価は微増若しくは横ばい傾向にある。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 813	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		（都）１低専 (50,80)
b	飯塚８Ｃ - 512	飯塚市		更地	( )	不整形	東3.2 m市道		（都）２住居 (60,160)
c	飯塚８Ｃ - 815	飯塚市		更地	( )	不整形	南東4 m市道 北東5.9 m 角地		（都）１低専 (60,80)
d	飯塚８Ｃ - 1114	飯塚市		建付地	( )	長方形	東4 m市道		（都） (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 21,214	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	21,214	100 / [103.0]	20,596	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	20,800
b	( ) 14,618	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	15,206	100 / [80.6]	18,866		19,100
c	( ) 25,509	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [99.9]	25,688	100 / [122.3]	21,004		21,200
d	( ) 20,858	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	20,858	100 / [109.8]	18,996		19,200
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.09	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -20.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +12.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　20,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己使用の戸建住宅が圧倒的に多く賃貸需要が弱いことから収益性は見込めず、収益還元法の適用は困難と判断した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	5,130,000 円	１㎡当たりの価格	10,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市勢田字小谷９９６番７				②地積（㎡）	508 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200) （その他） 土砂災害警戒区域
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南12 m 市道	水道	小竹3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　20 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：１２m市道 / 交通施設：小竹駅　南東方3 km / 法令規制：(都)(70,200)土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	中央団地、中央東団地とほぼ同時期（４０～４５年前）に分譲された住宅地域。４０年前から戸建住宅が建ち並び、現在に至る。今後も現状を維持するものと予想する。土地需要は弱く、地価は下落傾向が持続している。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　10,100　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は市郊外部の住宅地域。需要の中心は、地元に地縁性を有する地場企業勤務のサラリーマン等。分譲地であること、幅員が広く開放的であること、幼稚園・小中学校に近いこと、中央緑地公園まで至近であることから、旧頴田町エリアの中では外部からの人口流入が期待しうる地域だが、住宅の１次取得者にとっては画地規模が大きい感がある。取引価格帯は、土地のみで５００万円以下、中古住宅で１０００万円以下。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が連たんする住宅地域で、収益性に基づいて地価が形成されているエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は、規範性の高い３事例を重視して試算しており、説得力が高い。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳 標準化補正：標　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：地　街路／域　交通／要　環境／因　行政／その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　10,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）旧頴田町地区の人口はＲ５→Ｒ８の３年間で▲６．７%。高齢化率は４３．６%で、飯塚市平均（３２．３%）より高い。 （地域要因）小竹駅の１日当り乗車人員はＲ３年：５６７人、Ｒ４年：５８１人、Ｒ５年：６２３人、Ｒ６年：６２２人。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 807	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m道路		(都) (60,200)
b	飯塚８Ｃ - 808	飯塚市		建付地	( )	長方形	南東6 m道路 北西6 m 二方路		(都) (70,200)
c	小竹８Ｃ - 253	鞍手郡小竹町		建付地	( )	不整形	南東8.5 m町道		(都) (70,200)
d	小竹８Ｋ - 903	鞍手郡小竹町		建付地	( )	台形	東7.5 m町道		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 11,335	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	11,244	100 [114.0]	9,863	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	9,860
b	( ) 7,877	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	7,645	100 [82.1]	9,312		9,310
c	( ) 10,954	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	12,760	100 [119.6]	10,669		10,700
d	( ) 11,765	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,765	100 [120.6]	9,755		9,760
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +11.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　10,100 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、収益性に基づいて取引されることはないと判断し、収益還元法を非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	大和不動産鑑定株式会社　九州支社
飯塚(県)　５－１	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　吉川　博貴

鑑定評価額	6,970,000 円	１㎡当たりの価格	68,300 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　21 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	53,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市新飯塚１９９６番１ 「新飯塚６－２３」			②地積（㎡）	102 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)　商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
	長方形 1：1.5	店舗兼倉庫 Ｓ　3	小売店舗、病院等が建ち並ぶ駅前の商業地域	北11 m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚100 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　80ｍ、南　20ｍ、北　40ｍ		②標準的使用	中低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　12.5 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１m市道
		交通施設	新飯塚　西方100 m	法令規制	(都)　商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	市役所や新飯塚駅への接近性に優れ、生活利便性の高い当地域は、近年分譲マンションの供給が増加している。マンション素地としての取引は高値取引となるケースもあるため、地価は上昇傾向で推移すると予想する。			

(3)最有効使用の判定	中低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	49,500 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は飯塚市及び隣接市町の商業地域である。主たる需要者は当市に地縁性を有する法人、個人が中心となる。飯塚市地方卸売市場跡地での大型商業施設の開業で対象地周辺の商業地としての地位は低下傾向にあるが、地域の利便性を背景に近年は分譲マンションの供給が増加しており、素地の高値取引が見られるなど、住宅用途が牽引する形で地価は上昇している。取引価格は、立地、用途、規模により異なり、需要の中心となる価格帯は把握が困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は飯塚市内の商業地の取引事例を中心に試算されており、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。一方収益価格は、商業地においては重視すべき価格であるが、飯塚市内の商業地においては、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、また試算過程においては想定項目が多いことから、やや規範性に劣ると判断した。したがって本件では、市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を参考に鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域要因　街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域要因　街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　64,400 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+6.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	市内では大型駐車場を備えた郊外型店舗の出店が多く、中心部での出店は少ない。従来の中心商業地は住宅用途への転換が進んでいる。
			〔地域要因〕	新飯塚駅前の商業地であり、郊外型商業施設に客足を取られ繁華性は低下しているが、マンション素地としての取引が活発化している。
			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 213	飯塚市		建付地	( )	長方形	南11 m国道 西6.5 m 角地		（都）近商 (100,200)
b	直方０８Ｃ - 10707	直方市		更地	( )	台形	東12 m国道		（都）近商 (90,200)
c	飯塚８Ｃ - 818	飯塚市		更地	( )	長方形	南5.3 m市道		（都）準工 (60,200)
d	飯塚８Ｃ - 1302	飯塚市		建付地	( )	長方形	西7.2 m県道		（都）商業 (90,400)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 31,597	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	30,953	100 / [44.0]	70,348	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	70,300
b	( ) 39,494	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	39,494	100 / [61.9]	63,803		63,800
c	( ) 42,429	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	42,556	100 / [63.6]	66,912		66,900
d	( ) 57,258	100 / [100.0]	[104.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	59,892	100 / [84.7]	70,711		70,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -35.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 -25.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 -5.0	
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 -25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**68,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,715,196	1,320,660	4,394,536	4,200,000	194,536	(0.9601) 186,774	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	⑧収益価格	5,047,946 円　（　49,500 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	80.00	S　3 F	240.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	102 ㎡	8.0 m× 12.5 m	前面道路： 市道　11.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ：店舗、２Ｆ～３Ｆ：事務所	⑦有効率の理由	83.3 %	同種の建物として標準的な有効率を想定

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	80.00	80.0	64.00	3,025	193,600	6.0	1,161,600
2 ～ 3	事務所	80.00	85.0	68.00	2,250	153,000	3.0	459,000
～								
～								
～								
計		240.00	83.3	200.00		499,600		2,079,600

⑨年額支払賃料	499,600 円 × 12ケ月 ＝	5,995,200 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上せず。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	5,995,200 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	299,760 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,695,440 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,079,600 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	19,756 円
⑯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 × % × ＝	0 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	5,715,196 円　(56,031 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 3,040 円/㎡ 月額支払賃料 (3,025 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	350,000 円	70,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	299,760 円	5,995,200 × 5.0 %
③公租公課	土地 40,900 円	査定額
	建物 490,000 円	70,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	70,000 円	70,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	70,000 円	70,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,320,660 円 (12,948 円／㎡)	(経費率 23.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.1 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9601

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	70,000,000 円	283,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0600	0.0418 × 躯体部分 40 % + 0.0559 × 仕上部分 30 % + 0.0883 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,200,000 円 (41,176 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,715,196 円
②総費用	1,320,660 円
③純収益　①－②	4,394,536 円
④建物等に帰属する純収益	4,200,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	194,536 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	186,774 円 (1,831 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.7 %

5,047,946 円　(49,500 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	2,430,000 円	１㎡当たりの価格	14,100 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字岩野１２４７番２			②地積（㎡）	172 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　２住居 (60,200)
	長方形 1：2	店舗兼共同住宅 W 1	小規模の小売店舗、併用住宅、郵便局等が存する近隣商業地域	南東9 ｍ 市道	水道	上穂波300 ｍ	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 ｍ、奥行　約　18 ｍ、規模　180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	店舗の閉店や更地化が目立つ駅前エリア	街路	９m市道	交通施設	上穂波駅　北方300 ｍ	法令規制 （都）　２住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	公共施設等の占める割合が多い駅前通りで、今後も現状を維持するものと予測する。商業地としての需要が極めて低く、地価は依然として底値が見えない状況にあり、今後も下落基調で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　14,100　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の駅前商業地域及び既存の近隣型商業地域、住商混在地域を圏域とする。需要者の中心は同一需給圏内のうち、地縁選好性を有する個人事業主や筑豊圏域では店舗を展開している法人等である。背後商圏人口の減少及び高齢化により、市外縁部の旧来からの商業地の需要は極めて弱く、中心となる価格帯を見出すことは困難である。また、周辺住宅地の地価も同様の傾向を示しており、地価下落は依然として続いている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、価格牽連性が高く類似性のある事例を広範囲から収集選択し精査のうえ求めており、市場性を反映した実証的な価格である。なお、近隣地域は公共施設が大半を占め、自営店舗が点在する程度で賃貸需要は認められないことから収益価格は適用しなかった。よって、実勢を反映した比準価格を中心に、不動産市況及び周辺の基準地等の価格バランスにも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正　街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因　街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100				
(9)指定基準地の検討か	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正　街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因　街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100				

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　14,400 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：飯塚市の商況は中心部の大型商業施設に顧客が集中している。一方、旧来から既存商店街の空室に改善はみられない。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		地域要因：古い自営の店舗が点在する程度で商況に活気はなく、新たな出店需要がないことから、地価下落は底値が見えない状況にある。
	②変動率　年間　-2.1 %　半年間　%		個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｋ - 1116	飯塚市		建付地	( )	ほぼ台形	南東10 m県道		(都) (70,200)
b	飯塚８Ｃ - 911	飯塚市		建付地	( )	台形	東9.4 m県道 北5.2 m 角地		(都) 近商 (100,200)
c	桂川８Ｋ - 203	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	ほぼ長方形	西8.5 m県道 南9 m 角地		(都) １住居 (70,200)
d	桂川８Ｃ - 301	嘉穂郡桂川町		更地	( )	不整形	北9.6 m県道 南西6.8 m 角地		(都) １住居 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 16,241	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	16,436	100 / [115.0]	14,292	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	14,300
b	( ) 15,013	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	14,692	100 / [109.0]	13,479		13,500
c	( ) 19,328	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	19,213	100 / [137.8]	13,943		13,900
d	( ) 18,966	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [87.6]	21,651	100 / [147.4]	14,689		14,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +8.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +45.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -12.4 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +60.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**14,100** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は公共施設が多くを占め、自用の店舗が点在する程度で賃貸需要は認められず、収益性が馴染まないため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	18,400,000 円	１㎡当たりの価格	27,800 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　３日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市天道字宇度４１３番２		②地積(㎡)	661 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：2	銀行 ＲＣ ２	小規模店舗、銀行、医院等が混在する県道沿いの商業地域	南東10 m 県道	水道	天道310 m

（都）　近商
(80,200)
準防

（その他）

(90,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　30 m、規模　600 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：１０m県道	交通施設：天道駅南西方310 m　　法令規制：（都）　近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、店舗、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。飯塚市内の旧来からの商業地であるが、一部で需要の回復が見られ、地価水準は微増傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,100 円／㎡
	収益還元法	収益価格	22,800 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の路線商業地域を中心とした商業地域と判断した。主な需要者は店舗兼共同住宅を建設して収益を獲得する投資家であるが、店舗や事業所の敷地として自社利用目的で取得する法人や個人事業主も見られる。飯塚市内の店舗の需要はバイパス沿いが中心であるが、旧来からの幹線道路沿いの商業地でも一部で需要の回復が見られる。需要の中心となる価格帯は１㎡当たり２５，０００～３０，０００円程度で推移している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記２試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の店舗、事業所等の土地取得も見られるため、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他　　地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 飯塚(県)　５－６	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +2.0／行政 0.0／その他 0.0　　地域要因：街路 +2.0／交通 -3.0／環境 +77.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 48,700 円／㎡	[101.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [175.1]	[100.0] / 100	27,700		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 27,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 +0.4 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は、物価の上昇や金融政策の変動に留意する必要があるものの緩やかに回復している。郊外の商業地の需要は若干高まっている。 地域要因：飯塚市の県道沿いの商業地域であり特段の変動要因は見られないものの、一部で需要があり、地価は若干上昇傾向である。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 912	飯塚市		更地	( )	台形	南東11.4 m県道		（都）近商 (86,280)
b	飯塚８Ｋ - 19	飯塚市		貸家建付地	( )	長方形	北東8.1 m市道 南東3.1 m 角地		（都） (70,200)
c	飯塚８Ｃ - 214	飯塚市		更地	( )	長方形	北12 m国道 西3 m 角地		（都）１住居 (70,200)
d	飯塚８Ｃ - 1312	飯塚市		底地	( )	不整形	南6.1 m私道		１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 23,517	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	23,799	100 [90.2]	26,385	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	26,400
b	( ) 26,400	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	26,555	100 [90.3]	29,408		29,400
c	( ) 26,852	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [101.0]	26,719	100 [94.1]	28,394		28,400
d	( ) 24,083	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [／]	100 [85.5]	29,040	100 [99.8]	29,098		29,100
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.26	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 -4.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　28,100 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	12,479,525	2,965,100	9,514,425	8,960,000	554,425	(0.9802) 543,447	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	15,095,750 円　（　22,800 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	375.00	S　2 F	675.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 近商 準防	90 %	200 %	200 %	661 ㎡	18.2 m× 38.0 m	前面道路： 県道　10.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階は店舗、２階は１住戸が平均６０㎡程度の２ＬＤＫの共同住宅（５戸）を想定。	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	375.00	100.0	375.00	1,700	637,500	6.0	3,825,000
2 ～ 2	共同住宅	300.00	100.0	300.00	1,450	435,000	1.0 1.0	435,000 435,000
～								
～								
～								
計		675.00	100.0	675.00		1,072,500		4,260,000 435,000

⑨年額支払賃料	1,072,500 円 × 12ケ月 ＝	12,870,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	3,000 円/台 × 7 台×12ケ月＋ ＝	252,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	12,870,000 円 × 6.0 % ＋ 252,000 円 × 6.0 % ＝	787,320 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		12,334,680 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	4,260,000 円 × 94.0 % × 1.00 % ＝	40,044 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 435,000 円 × 94.0 % × 0.2563 ＝	104,801 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	12,479,525 円　(18,880 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	800,000 円	160,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	656,100 円	13,122,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 69,000 円	査定額
	建物 1,120,000 円	160,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	160,000 円	160,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	160,000 円	160,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,965,100 円 (4,486 円／㎡)	(経費率 23.8 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9802

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	160,000,000 円	230,000 円／㎡× 675.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0560	0.0409 × 躯体部分 40 % + 0.0552 × 仕上部分 40 % + 0.0877 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	8,960,000 円 (13,555 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	12,479,525 円
②総費用	2,965,100 円
③純収益 ①－②	9,514,425 円
④建物等に帰属する純収益	8,960,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	554,425 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	543,447 円 (822 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

15,095,750 円　(22,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	26,100,000 円	１㎡当たりの価格	36,900 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　23 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　19 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市有井字鳥羽３３４番１２外			②地積（㎡）	706 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　近商 (80,200) 準防 （その他） 地区計画等 (90,200)
	長方形 1：1.5	医院兼住宅 Ｓ　２	自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南20 m 国道	水道	新飯塚2.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　240ｍ、南　50ｍ、北　10ｍ		②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　22 m、規模　330 ㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	２０m国道	交通施設	新飯塚駅　東方2.7 km	法令規制	（都）　近商 (90,200) 準防 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに自動車販売会社等が建ち並ぶ路線商業地域である。国道２０１号バイパスの開通により空店舗が目立っていた時期もあったが現在は賑わいが戻りつつある。今後の地価は若干の上昇にて推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	31,700 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は飯塚市を中心に隣接市町村の国道、県道等の各幹線道沿いの路線商業地域及び普通商業地域である。需要者の中心は駐車場を備えた郊外型店舗を経営する大手や地場の法人又は個人事業主である。国道２０１号バイパスや国道２００号等の路線商業地域より集積性が劣るものの、近隣地域周辺には自動車販売会社各社が進出し、一定の繁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。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は商業地であるため収益還元法も併用したが、収益価格の試算過程においては想定要因が多数含まれることから相対的信頼性はやや劣る。一方、比準価格は、飯塚市内の商業地等の取引事例に基づき試算していることから市場性を反映した実証的な価格であり、説得力を有する。したがって、鑑定評価額は、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、更に指定基準地価格との検討を踏まえ、上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 飯塚(県)　５－６	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 48,700 円／㎡	[101.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [131.3]	[100.0] / 100	36,900		標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他	-3.0 +1.0 +34.0 0.0 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 36,600 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	飯塚市は人口が減少し高齢化が進展しているものの、筑豊地域の拠点都市であり、市中心部に大型商業施設が開業した。
			地域要因	隣接する有安地区に「トライアル飯塚庄内店」が進出する等、市況は回復傾向にある。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｋ - 19	飯塚市		貸家建付地	( )	長方形	北東8.1 m市道 南東3.1 m 角地		(都) (70,200)
b	飯塚８Ｃ - 818	飯塚市		更地	( )	長方形	南5.3 m市道		(都) 準工 (60,200)
c	飯塚８Ｃ - 1301	飯塚市		更地	( )	長方形	北東12 m国道		(都) 準工 (60,200) 特別用途地区
d	飯塚８Ｃ - 902	飯塚市		貸家建付地	( )	長方形	南16.2 m市道		(都) 近商 (90,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 26,400	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	26,555	100 / [73.3]	36,228	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	36,200
b	( ) 42,429	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	42,556	100 / [115.6]	36,813		36,800
c	( ) 40,179	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	40,862	100 / [110.0]	37,147		37,100
d	( ) 46,450	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	47,751	100 / [126.0]	37,898		37,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 +3.0	環境 +32.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +26.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　37,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,060,569	986,804	4,073,765	3,228,000	845,765	(0.9798) 828,681	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	⑧収益価格	22,396,784 円　（　31,700 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	180.00	S　1 F	180.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 近商 地区計画等 準防	90 %	200 %	200 %	706 ㎡	22.6 m× 32.5 m	前面道路： 国道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	店舗として一棟貸し	⑦有効率の理由	100.0 %	共用部を含めた一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	180.00	100.0	180.00	2,480	446,400	6.0	2,678,400
～								
～								
～								
～								
計		180.00	100.0	180.00		446,400		2,678,400

⑨年額支払賃料	446,400 円 × 12ケ月 ＝	5,356,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を授受する慣行がないため非計上	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	一時金により担保されるため非計上。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B (%))	5,356,800 円 × 6.0 % ＋ 円 × 6.0 % ＝	321,408 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,035,392 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,678,400 円 × 94.0 % × 1.00 % ＝	25,177 円
⑯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 × % × ＝	0 円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	5,060,569 円 (7,168 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,492 円/㎡ 月額支払賃料 (2,480 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	269,000 円	53,800,000 × 0.5 %
②維持管理費	160,704 円	5,356,800 × 3.0 %
③公租公課	土地 72,900 円	査定額
	建物 376,600 円	53,800,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	53,800 円	53,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	53,800 円	53,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	986,804 円	（ 1,398 円／㎡ ） （経費率 19.5 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.1 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9798

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	53,800,000 円	290,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　（設計監理料率）
②元利逓増償還率	0.0600	0.0418 × 40 % + 0.0559 × 30 % + 0.0883 × 30 %　（躯体部分 / 仕上部分 / 設備部分）
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,228,000 円 (4,572 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,060,569 円
②総費用	986,804 円
③純収益　①－②	4,073,765 円
④建物等に帰属する純収益	3,228,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	845,765 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	828,681 円 (1,174 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.7 %

22,396,784 円　(31,700 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	24,800,000 円	１㎡当たりの価格	21,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市口原字前牟田３４１番１				②地積（㎡）	1,145 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		（都）　近商 (60,200) 準防 （その他） 特別用途地区 (80,200)
	台形 1：1.2	店舗 W 1	国道バイパス沿いに店舗等が存する路線商業地域	東30 m 国道、三方路	水道	小竹2.2 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　150ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　35 m、奥行　約　35 m、規模　1,000 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	３０m国道	交通施設	小竹駅　南東方2.2 km	法令規制	（都）　近商 (70,200) 準防 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	約５０年前に国道２００号が開通。４０年前から店舗の立地が見られ、早くから路線型商業地域を形成してきた。現在は直方市方面への通過地点となっており、商況は停滞気味である。地価は下落傾向が持続している。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,100 円／㎡
	収益還元法	収益価格	15,100 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は市内の路線商業地域を主とする。広域的に店舗展開する事業者は初期投資を抑えるために借地又は借家での出店が多いが、当地域のように地価水準が比較的低廉な路線商業地域では土地を購入して出店することもある。国道２００号、２０１号沿いで飯塚市中心部に近いエリアでは、多くの郊外型店舗が出店し顧客獲得競争が激化しているが、当地域は飯塚市の北端部に位置し土地需要は弱い。取引価格帯は画地規模次第だが、５０００万円以内。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は近隣地域に近接し、かつ商環境が類似する事例を重視して試算した。収益価格は、低層店舗の一棟貸しを想定したが、建築費や利回りにより価格が左右される。当地域は路線商業地域としては地価水準が低く、収益性よりも相場による地価形成がされやすいので、市場の実態を反映する比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
								標準	街路	地域	街路
								準化	交通	域要	交通
								化補	環境	要因	環境
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			補正	画地		行政
									行政		その他
									その他		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 飯塚(県)　５－６	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
								標準	街路　0.0	地域	街路　-2.0
								準化	交通　0.0	域要	交通　+47.0
								化補	環境　0.0	要因	環境　+60.0
	前年指定基準地の価格 48,700 円／㎡	[101.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [230.5]	[103.0] / 100	21,700		補正	画地　+2.0		行政　0.0
									行政　0.0		その他　0.0
									その他　0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 22,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -1.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	ＪＲ飯塚駅の建て替えは、東口が令和７年７月完成、西口が令和８年度中に完成予定。
			地域要因	令和２年６月に、隣接地に住宅型有料老人ホームが開所した。その後の出店等はない。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 213	飯塚市		建付地	( )	長方形	南11 m国道 西6.5 m 角地		(都) 近商 (100,200)
b	飯塚８Ｃ - 214	飯塚市		更地	( )	長方形	北12 m国道 西3 m 角地		(都) １住居 (70,200)
c	飯塚８Ｋ - 19	飯塚市		貸家建付地	( )	長方形	北東8.1 m市道 南東3.1 m 角地		(都) (70,200)
d	小竹８Ｃ - 252	鞍手郡小竹町		更地	( )	ほぼ長方形	東11 m国道		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 31,597	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	30,953	100 / [135.9]	22,776	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] / 100	23,500
b	( ) 26,852	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	26,719	100 / [135.9]	19,661		20,300
c	( ) 26,400	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	26,555	100 / [127.0]	20,909		21,500
d	( ) 18,400	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	18,363	100 / [85.7]	21,427		22,100
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +18.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +18.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.26	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +17.5 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**22,100** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,501,200	956,100	3,545,100	2,892,000	653,100	(0.9798) 639,907	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	⑧収益価格	17,294,784 円　（　15,100 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	250.00	S　1 F	250.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
（都） 近商 特別用途地区 準防	80 %	200 %	200 %	1,145 ㎡	37.0 m× 43.0 m	前面道路： 国道　30.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸し店舗	⑦有効率の理由	100.0 %	平家建店舗の一棟貸のため、有効率１００％

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	250.00	100.0	250.00	1,550	387,500	10.0	3,875,000
～								
～								
～								
～								
計		250.00	100.0	250.00		387,500		3,875,000

⑨年額支払賃料	387,500 円 × 12ケ月 ＝	4,650,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費は賃料に含まれる	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているので計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	4,650,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	186,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,464,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,875,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	37,200 円
⑯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 × % × ＝	0 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	4,501,200 円　(3,931 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,563 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	241,000 円	48,200,000 × 0.5 %
②維持管理費	139,500 円	4,650,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 141,800 円	査定額
	建物 337,400 円	48,200,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	48,200 円	48,200,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	48,200 円	48,200,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	956,100 円 (835 円／㎡)	(経費率 21.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.1 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9798

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	48,200,000 円	187,000 円／㎡× 250.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0600	0.0418 × 40 % + 0.0559 × 30 % + 0.0883 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,892,000 円 (2,526 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,501,200 円
②総費用	956,100 円
③純収益　①－②	3,545,100 円
④建物等に帰属する純収益	2,892,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	653,100 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	639,907 円 (559 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.7 %

17,294,784 円　(15,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	飯塚市口原字前牟田３４１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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	34,400,000 円	１㎡当たりの価格	49,500 円／㎡

1　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　７日	(６)路線価	[令和　8年1月]	39,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市川津字上深町４０４番３外			②地積（㎡）	694 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　準工 (60,200)
	長方形 1：1.5	店舗、工場兼住宅 Ｓ２	飲食店、小売店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東16.5 ｍ 市道、南西側道	水道、下水	新飯塚2 km	（その他） 特別用途地区 (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　20ｍ、南　80ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　22 ｍ、奥行　約　32 ｍ、規模　700 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１６．５m市道	交通施設	新飯塚駅　西方2 km	法令規制 （都）　準工 (60,200) 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、幹線道路沿いに自動車関連店舗、医院等が建ち並ぶ路線商業地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因はなく、今後も概ね現況のまま推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　49,800 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　42,300 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市及び周辺市町の路線商業地域一帯である。主たる需要者としては、同一需給圏に地縁を有する個人事業者のほかチェーン店舗を展開する法人等が想定される。近年は国道２０１号バイパス沿いに店舗の進出が目立つが、近隣地域についても比較的豊富な自動車交通量等を背景に一定の需要が認められる。路線商業地に係る取引件数が少なく、また個々の取引について動機や規模は様々であり、市場の中心的な価格帯を把握することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程も的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　48,700 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）人口減少、高齢化等によりアーケード等、旧来型の商業地域は衰退傾向。幹線道路沿いや大型商業施設へ顧客の流出が見られる。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		（地域要因）市中心部に比較的近い路線商業地域である。ゆめタウン周辺では土地取引が活発化しているが、当地域に特段の変化は認められない。
	②変動率　年間　+1.6 %　半年間　%		（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 5	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	西12.8 m国道		（都）準工 (60,200) 特別用途地区
b	飯塚８Ｃ - 902	飯塚市		貸家建付地	( )	長方形	南16.2 m市道		（都）近商 (90,200)
c	飯塚８Ｃ - 1301	飯塚市		更地	( )	長方形	北東12 m国道		（都）準工 (60,200) 特別用途地区
d	飯塚８Ｃ - 1102	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	北東9 m県道 北4 m 準角地		（都）１住居 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 35,085	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	37,301	100 / [79.2]	47,097	街路 0.0	48,000
b	( ) 46,450	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	47,751	100 / [97.0]	49,228	交通・接近 0.0	50,200
c	( ) 40,179	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	40,862	100 / [84.2]	48,530	環境 0.0	49,500
d	( ) 41,566	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	40,751	100 / [83.4]	48,862	画地 +2.0	49,800
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		行政 0.0	
									その他 0.0	
									[102.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.23	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 -3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 -13.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**49,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	10,311,300	2,320,700	7,990,600	6,881,700	1,108,900	(0.9786) 1,085,170	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	⑧収益価格	29,328,919 円　(42,300 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所	250.00	S　2 F	500.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工 特別用途地区	70 %	200 %	200 %	694 ㎡	22.0 m× 33.0 m	前面道路： 市道　16.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２階事務所の一棟貸しを想定	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	250.00	100.0	250.00	2,000	500,000	6.0	3,000,000
2 ～ 2	事務所	250.00	100.0	250.00	1,600	400,000	6.0	2,400,000
～								
～								
～								
計		500.00	100.0	500.00		900,000		5,400,000

⑨年額支払賃料	900,000 円 × 12ケ月 ＝	10,800,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	一棟貸しのため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	10,800,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	540,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		10,260,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,400,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	51,300 円
⑯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 × % × ＝	0 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　2,000 円/㎡)
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	565,000 円	113,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	540,000 円	10,800,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 198,700 円	査定額
	建物 791,000 円	113,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	113,000 円	113,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	113,000 円	113,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,320,700 円 (3,344 円／㎡)	(経費率 22.5 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.1 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9786

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	113,000,000 円	220,000 円／㎡× 500.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0609	0.0442 × 躯体部分 40 % + 0.0559 × 仕上部分 30 % + 0.0883 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,881,700 円 (9,916 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	10,311,300 円
②総費用	2,320,700 円
③純収益 ①－②	7,990,600 円
④建物等に帰属する純収益	6,881,700 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,108,900 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,085,170 円 (1,564 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.7 %

29,328,919 円　(42,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	81,000,000 円	１㎡当たりの価格	62,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　６日	(６)路線価	[令和 8年1月]	46,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市徳前字水町１６番５外 「徳前２０－３」			②地積（㎡）	1,304 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　商業 (80,400) 準防 （その他） (100,400)
	長方形 2：1	店舗 ＬＳ１	交通量の多い幹線道路沿いに低層店舗が建ち並ぶ商業地域	東20 m 市道、 四方路	水道、 下水	飯塚860 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　200ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　50 m、奥行　約　30 m、規模　1,500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　／　街路：２０m市道　／　交通施設：飯塚駅　北西方860 m　／　法令規制：（都）　商業 (100,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	周辺には事業所等も存し、幹線道路沿いに低層店舗が建ち並ぶ商業地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	四方路　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　63,200　円／㎡
	収益還元法	収益価格　43,500　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、飯塚市を中心に周辺市町を含む幹線道路沿いで、店舗立地等が可能な商業地域である。需要者の中心は、新規店舗の出店を目論む法人や地縁を有する個人事業者等である。幹線道路沿いで交通量が多いため、十分な駐車スペースを設けられる広い土地は、特に優位性を持つ地域である。需要の中心となる価格帯については、取引の目的及び規模等が多様であることから、水準を把握することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、低層の店舗しか建設できず、やや説得力に劣るものと判断した。以上により、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他　　地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 飯塚(県)　５－６	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +2.0／行政 0.0／その他 0.0　　地域要因：街路 -1.0／交通 -7.0／環境 -6.0／行政 -6.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 48,700 円／㎡	[101.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [81.4]	[104.0] / 100	62,000		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　58,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+7.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口減少及び高齢化が進んでおり、従来の商店街と幹線道路沿いの商業地で、不動産需要の二極化が顕著である。 地域要因：幹線道路沿いの商業地は、アクセスが良好な上に背後地の影響もあり、需要は底堅く、地価の上昇が続いている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 1302	飯塚市		建付地	( )	長方形	西7.2 m県道		（都）商業 (90,400)
b	飯塚８Ｃ - 1315	飯塚市		建付地	( )	長方形	南11 m市道 東10.2 m 角地		（都）商業 (100,400)
c	飯塚８Ｃ - 1320	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	北16.4 m市道 南5.7 m 二方路		（都）商業 (90,400) 特別用途地区
d	飯塚８Ｋ - 1119	飯塚市		建付地	( )	長方形	北東7.5 m市道 北西5 m 角地		（都） (80,200)
e	飯塚８Ｃ - 902	飯塚市		貸家建付地	( )	長方形	南16.2 m市道		（都）近商 (90,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 57,258	100 / [100.0]	[104.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	59,892	100 / [101.4]	59,065	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 [104.0] / 100	61,400
b	( ) 75,544	100 / [100.0]	[102.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	75,251	100 / [120.8]	62,294		64,800
c	( ) 58,008	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	56,472	100 / [95.0]	59,444		61,800
d	( ) 62,389	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	62,510	100 / [100.8]	62,014		64,500
e	( ) 46,450	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	47,751	100 / [77.9]	61,298		63,700

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.51	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -13.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.51	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.18	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.29	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -13.0 / 交通・接近 -15.0 / 環境 +45.0 / 行政 -6.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.23	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -10.0 / 行政 -8.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**63,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,852,985	1,666,660	6,186,325	4,044,000	2,142,325	(0.9798) 2,099,050	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	⑧収益価格	56,731,081 円　（　43,500 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	350.00	S　1 F	350.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	100 %	400 %	400 %	1,304 ㎡	50.0 m× 25.0 m	前面道路： 市道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸し店舗	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	350.00	100.0	350.00	1,960	686,000	5.0	3,430,000
～								
～								
～								
～								
計		350.00	100.0	350.00		686,000		3,430,000

⑨年額支払賃料	686,000 円 × 12ケ月 ＝	8,232,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月 ＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B(%))	8,232,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	411,600 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		7,820,400 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,430,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	32,585 円
⑯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 × % × ＝	0 円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	7,852,985 円 (6,022 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,976 円/㎡ 月額支払賃料 (1,960 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	337,000 円	67,400,000 × 0.5 %
②維持管理費	246,960 円	8,232,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 476,100 円	査定額
	建物 471,800 円	67,400,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	67,400 円	67,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	67,400 円	67,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,666,660 円 (1,278 円／㎡)	(経費率 21.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.1 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9798

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	67,400,000 円	187,000 円／㎡× 350.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0600	0.0418 × 40 % + 0.0559 × 30 % + 0.0883 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,044,000 円 (3,101 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	7,852,985 円
②総費用	1,666,660 円
③純収益　①－②	6,186,325 円
④建物等に帰属する純収益	4,044,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	2,142,325 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,099,050 円 (1,610 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.7 %

56,731,081 円　(43,500 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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	2902000084584-0000
6	飯塚市堀池字内畳１７４番３	2902000083920-0000
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	221,000,000 円	１㎡当たりの価格	13,400 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　21 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市横田字後牟田６６９番７２外		②地積（㎡）	16,504 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	工場兼事務所 Ｓ　２	中小規模工場等が建ち並ぶ工場団地	東9.5 m 市道、 背面道	水道、 ガス	新飯塚3 km

（都）　工専
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　450ｍ、南　350ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　100 m、　奥行　約　150 m、　規模　15,000 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：９．５m市道　／　交通施設：新飯塚　西方3 km　／　法令規制：（都）　工専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	高速道路のインターチェンジまで距離があり、交通利便性はやや劣るが、飯塚市内の工業用地は不足気味であり、地価にも割安感が残ることから、地価は今後も上昇傾向で推移すると予想する。		

(3)最有効使用の判定	工場地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　13,700　円／㎡
	収益還元法	収益価格　10,400　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市及び周辺市町の工業地域。主たる需要者は製造業者が中心であるが、物流業者も需要者となり得る。県内の利便性の良い工業地では物流用地、物流施設の取引が活発であるが、一部では供給過剰感も出ており、また土地価格、建築費の高騰で、投資採算性が合わない地域も見られることから、その需要が土地価格に割安感のある当地域のような郊外の割安な工業地に向かっている。需要の中心は１０，０００円／㎡～１５，０００円／㎡程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は広く福岡県北部の工業地の取引事例を中心に試算されているが、需要者は自己利用を企図する法人が中心で、類似不動産の取引価格との比較により売買価格を決定することから、比準価格は市場の実態を反映した説得力の高い価格である。一方収益価格は、その試算過程において想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格に基づき、収益価格を参考に鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　12,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+7.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：飯塚市では工業用地の不足から、新たな工業団地の整備も予定されている。八木山バイパスの一部が拡幅、開通し利便性が向上した。 地域要因：飯塚市内に高速道路のＩＣがない等、交通利便性は劣るが、工業用地は不足気味で、地価に割安感が残ることから地価は上昇を継続。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	鞍手８Ｃ - 452	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	不整形	北5.8 m町道		(都) (60,200)
b	直方０８Ｃ - 10219	直方市		建付地	( )	不整形	北東6 m市道 北4.4 m 角地		(都) 準工 (70,200)
c	直方０８Ｃ - 10302	直方市		建付地	( )	長方形	西7 m市道		(都) (70,200)
d	飯塚８Ｃ - 1109	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	東12 m県道		(都) (80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 10,555	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	11,111	100 / [85.5]	12,995	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	13,000
b	( ) 16,152	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	16,696	100 / [124.5]	13,410		13,400
c	( ) 16,888	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,091	100 / [117.6]	14,533		14,500
d	( ) 10,091	100 / [100.0]	[104.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	10,505	100 / [75.7]	13,877		13,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0	
b	正常	%／月 +0.33	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
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0	
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0	
d	正常	%／月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -30.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**13,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	211,178,880	45,505,100	165,673,780	159,248,000	6,425,780	(0.9608) 6,173,889	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	171,496,917 円　（　10,400 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
倉庫兼事務所	9,000.00	S　2 F	18,000.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 工専	60 %	200 %	200 %	16,504 ㎡	108.0 m× 153.0 m	前面道路： 市道　9.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 2	事務所兼倉庫	9,000.00	100.0	9,000.00	1,010	9,090,000	10.0	90,900,000
～								
～								
～								
～								
計		18,000.00	100.0	18,000.00		18,180,000		181,800,000

⑨年額支払賃料	18,180,000 円 × 12ケ月 ＝	218,160,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行はないため計上せず。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月 ＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B(%))	218,160,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	8,726,400 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		209,433,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	181,800,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	1,745,280 円
⑯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 × % × ＝	0 円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	211,178,880 円 (12,796 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,018 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (1,010 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	13,450,000 円	2,690,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	6,544,800 円	218,160,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 1,300,300 円	査定額
	建物 18,830,000 円	2,690,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	2,690,000 円	2,690,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	2,690,000 円	2,690,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	45,505,100 円	（ 2,757 円／㎡ ） （経費率 21.5 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9608

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	2,690,000,000 円	145,000 円／㎡× 18,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	159,248,000 円 (9,649 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	211,178,880 円
②総費用	45,505,100 円
③純収益 ①－②	165,673,780 円
④建物等に帰属する純収益	159,248,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	6,425,780 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	6,173,889 円 (374 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

171,496,917 円　(10,400 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	86,200,000 円	１㎡当たりの価格	12,100 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市有安字鳥羽９５８番９				②地積（㎡）	7,122 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		（都）　工専 (60,200) （その他）
	長方形 1：2	工場	中規模の工場、物流センター等が集積する内陸型工業団地	北東11 m 市道	水道	新飯塚3.2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　300ｍ、南　200ｍ、北　200ｍ		②標準的使用	工場地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　60 m、奥行　約　115 m、規模　7,000 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	移転した卸売市場に近接	街路	１１m市道	交通施設	新飯塚駅　東方3.2 km	法令規制	（都）　工専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	既成の工業団地で空きはなく、今後も現状を維持するものと予測する。県内における工業地の需要増に伴い、市内の物流施設用地の需要が一気に高まっており、地価はしばらく上昇傾向で推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	工場地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,100 円／㎡
	収益還元法	収益価格	9,580 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、筑豊地区全域で、飯塚市を中心に田川市、糸田町、小竹町ほか隣接町を含む工業地域を圏域とする。需要者の中心は、工場・倉庫利用目的の一般事業法人等で、地場企業から全国展開の企業まで幅広い。Ｅコマース市場の拡大及び半導体関連の企業誘致により工業・倉庫の需要が高まっており、特に大型倉庫の建設が可能な大規模用地への選好性が強い。取引される規模や価格帯等がまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、広域的な観点で筑豊地区の隣接市町から信頼性の高い事例から求めたもので、工場地の実勢を反映した信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、物流施設等の賃貸需要が高まり、土地価格に見合う賃料水準が形成されつつあるが若干低位に試算された。よって、信頼性の高い比準価格を重視し、更に工場地の動向及び他市町との価格バランスも考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 11,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間　+10.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	市内２４ヶ所の工業団地は既に完売しており、市や民間の不動産会社は炭鉱跡地に新たな工業団地を整備中で需要は旺盛である。
			（地域要因）	卸売市場の近接移転に加え、物流関連や半導体関連の需要が高まり、他地域との割安感から地価は上昇傾向で推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 1106	飯塚市		底地	( )	長方形	南西11 m市道		(都) 工専 (70,200)
b	飯塚８Ｃ - 1109	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	東12 m県道		(都) (80,200)
c	直方０８Ｃ - 10295	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.6 m市道		(都) 工専 (60,200)
d	田川０８Ｃ - 10102	田川市		更地	( )	不整形	西16 m市道 南9.5 m 角地		(都) (80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	(7,331) 10,473	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	11,258	100 [100.0]	11,258	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	11,300
b	( ) 10,091	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,505	100 [87.8]	11,965		12,000
c	( ) 6,707	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [70.0]	100 [100.0]	9,926	100 [77.4]	12,824		12,800
d	( ) 10,072	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	10,072	100 [82.0]	12,283		12,300
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.83	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -13.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -18.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　12,100 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	31,051,020	7,438,300	23,612,720	21,177,000	2,435,720	(0.9806) 2,388,467	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	68,241,914 円　（　9,580 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
倉庫兼事務所	3,000.00	S　1 F	3,000.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 工専	60 %	200 %	200 %	7,122 ㎡	62.2 m× 113.2 m	前面道路： 市道　11.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸しを想定	⑦有効率の理由	100.0 %	平家建のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	倉庫兼事務所	3,000.00	100.0	3,000.00	910	2,730,000	10.0	27,300,000
～								
～								
～								
～								
計		3,000.00	100.0	3,000.00		2,730,000		27,300,000

⑨年額支払賃料	2,730,000 円 × 12ケ月 ＝	32,760,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を授受する慣行がないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B (%))	32,760,000 円 × 6.0 % ＋ 円 × 6.0 % ＝	1,965,600 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		30,794,400 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	27,300,000 円 × 94.0 % × 1.00 % ＝	256,620 円
⑯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 × % × ＝	0 円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	31,051,020 円 (4,360 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 918 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (910 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,810,000 円	362,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	982,800 円	32,760,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 844,500 円	査定額
	建物 3,077,000 円	362,000,000 × 50.0 % × 17.00 ／ 1000
④損害保険料	362,000 円	362,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	362,000 円	362,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	7,438,300 円 (1,044 円／㎡)	(経費率 23.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9806

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	362,000,000 円	117,000 円／㎡× 3,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0585	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 % 躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	21,177,000 円 (2,973 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	31,051,020 円
②総費用	7,438,300 円
③純収益 ①－②	23,612,720 円
④建物等に帰属する純収益	21,177,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,435,720 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,388,467 円 (335 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

68,241,914 円　(9,580 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	150,000,000 円	１㎡当たりの価格	11,500 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市平恒字源知４３５番７４外			②地積（㎡）	13,082 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　工専 (60,200)
	正方形 1：1	工場兼事務所	中規模工場が建ち並ぶ区画整然とした内陸型の工業団地	東10 m 市道、三方路	水道	天道2.5 km	（その他） 土砂災害警戒区域 (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　150ｍ、南　600ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	工場用地
	③標準的画地の形状等	間口　約　120 m、　奥行　約　120 m、　規模　15,000 ㎡程度、　形状　正方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　／　街路：１０m市道　／　交通施設：天道駅　東方2.5 km　／　法令規制：（都）　工専 (60,200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	旧中小企業基盤整備機構により昭和４２～５７年にかけて開発された工業団地。１１０ｈａ、３４社が立地。筑豊地区で最も大きい工業団地である。熟成度高く、今後も現状を維持するものと予測。地価は上昇傾向。		

(3)最有効使用の判定	工場用地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　11,700　円／㎡
	収益還元法	収益価格　8,600　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は筑豊地区一帯の工業地域。当地域には製造業を中心に多数の企業が立地する。同種の企業が需要者となる。飯塚市では業績好調な企業による新工場立地が見られる。飯塚市は令和６年末に栗尾工業団地を整備したが、２区画とも立地企業が決定している。地価水準が低く、いったん上昇に転じると上昇率も大きくなりやすく、近年は地価上昇が大きかったが、上昇率は一服感がある。需要水準は土地で数億円まで。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、飯塚市内の規範性の高い事例を重視して試算した。また、平家建倉庫の賃貸を想定して、収益還元法を適用したが、建築費や利回りの判断次第で価格が左右される。なお、地価水準が比較的低い工業地域における新規投資では、土地投資額は相対的に小さく、建物・設備投資額が大半を占めるため、土地単価が上がっても投資意思決定に与える影響は小さい。以上より、市場の実態を反映する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　10,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+7.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：飯塚市は筑豊炭坑跡地２５ｈａを飯塚あかね工業団地として整備予定である。２０２８年度完成を目指す。
			地域要因：令和６年６月、近隣の製薬会社の新工場棟が竣工した。医薬品の供給不安に対する供給力強化を目指す。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	飯塚８Ｃ - 1106	飯塚市		底地	( )	長方形	南西11 m市道		(都) 工専 (70,200)
b	飯塚８Ｃ - 1109	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	東12 m県道		(都) (80,200)
c	鞍手８Ｃ - 452	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	不整形	北5.8 m町道		(都) (60,200)
d	直方０８Ｃ - 10220	直方市		建付地	( )	不整形	南西7 m市道		(都) 準工 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	(7,331) 10,473	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	11,258	100 [99.0]	11,372	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] 100	11,500
b	( ) 10,091	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,505	100 [90.6]	11,595		11,700
c	( ) 10,555	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	11,111	100 [96.0]	11,574		11,700
d	( ) 13,599	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	14,015	100 [116.4]	12,040		12,200
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.83	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.58	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：**11,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	69,463,680	14,928,600	54,535,080	50,320,000	4,215,080	(0.9608) 4,049,849	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	112,495,806 円　（　8,600 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
倉庫	6,500.00	S　1 F	6,500.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)　工専 土砂災害警戒区域	70 %	200 %	200 %	13,082 ㎡	122.0 m× 119.0 m	前面道路： 市道　10.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	一棟貸しの倉庫を想定	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため１００％

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	倉庫	6,500.00	100.0	6,500.00	920	5,980,000	10.0	59,800,000
～								
～								
～								
～								
計		6,500.00	100.0	6,500.00		5,980,000		59,800,000

⑨年額支払賃料	5,980,000 円 × 12ケ月 ＝	71,760,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費は賃料に含まれる	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月 ＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているので計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	71,760,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	2,870,400 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		68,889,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	59,800,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	574,080 円
⑯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 × % × ＝	0 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	69,463,680 円　(　5,310 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 928 円/㎡
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		月額支払賃料 (　920 円/㎡)
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	4,250,000 円	850,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,152,800 円	71,760,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 875,800 円	査定額
	建物 5,950,000 円	850,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	850,000 円	850,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	850,000 円	850,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	14,928,600 円 (1,141 円／㎡)	(経費率 21.5 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9608

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	850,000,000 円	127,000 円／㎡× 6,500.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	50,320,000 円 (3,847 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	69,463,680 円
②総費用	14,928,600 円
③純収益　①－②	54,535,080 円
④建物等に帰属する純収益	50,320,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	4,215,080 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,049,849 円 (310 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

112,495,806 円　(8,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	飯塚市平恒字源知４３５番７４	2902000077360-0000
2	飯塚市平恒字岩ヶ鼻４７６番２８	2902000077490-0000
3	飯塚市平恒字クチバセ４７７番５	2902000077500-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		