

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	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	35,700 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) [令和 4年1月]	29,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市片島 3 丁目 4 0 6 番 2 2 外「片島 3 - 1 0 - 3 2」			地積 (㎡)	469	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2 住居 (60,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚 1.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 100 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	新飯塚駅北西方 1.5 km 法令 (都) 2 住居 (60,200) 規制	
	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。地価水準は飯塚市中心から比較的近いものの、やや高台の利便性が劣る住宅地のため横這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	36,100 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	26,100 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、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のほか、アパート等を建設する投資家を中心である。やや高台に位置しており住宅地の需要は横這い程度で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1600 万円程度、新築戸建物件で 3700 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	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
			[ ]	100	100	[ ]		
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,700 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			変 動 形 成 要 因 の 状 況
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(一般的要因) 景気は、原材料価格上昇による下振れリスクがあるものの持ち直しの動きが見られる。やや利便性が劣るため需要は横這いである。 (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。市内中心部に比較的近いものの土地の需要は弱く地価は横這いである。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚4C - 1001	飯塚市		建付地	( )	不整形	西6.2 m市道		(都) 2住居 (70,200)				
b	飯塚4K - 1017	飯塚市		更地	( )	ほぼ正方形	南東5.2 m市道		(都) 2住居 (60,200)				
c	飯塚4C - 221	飯塚市		建付地	( )	長方形	東8 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
d	飯塚4C - 1130	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	南東7 m市道 南西6 m 準角地		(都) 1住居 (70,200)				
e	飯塚4C - 1018	飯塚市		更地	( )	長方形	東4.4 m市道		(都) 1住居 (60,176)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 44,259	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	45,162	$\frac{100}{[117.8]}$	38,338	街路 0.0 交通・接近 0.0	38,300			
b	( ) 37,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,746	$\frac{100}{[109.0]}$	34,629	環境 0.0 画地 0.0	34,600			
c	( ) 45,208	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,208	$\frac{100}{[127.7]}$	35,402	行政 0.0	35,400			
d	( ) 24,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	24,381	$\frac{100}{[67.6]}$	36,067	その他 0.0	36,100			
e	( ) 19,029	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,200	$\frac{100}{[54.4]}$	35,294	<b>[100.0]</b> 100	35,300			
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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +19.0	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 +0.17	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 +9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +24.0	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 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -31.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -41.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,100 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							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,407,460	1,297,140	5,110,320	4,608,000	502,320	( 0.9757 ) 490,114	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	12,252,850 円 ( 26,100 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	230.00	L S 2 F		460.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 2住居	60%	200%	200%	469㎡	20.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 住戸が平均 5 7 ㎡程度の 2 L D K の共同住宅 ( 8 戸 ) を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	230.00	100.0	230.00	1,130	259,900	1.0	259,900
2 ~	住宅	230.00	100.0	230.00	1,150	264,500	1.0	264,500
~								
~								
~								
計		460.00	100.0	460.00		524,400		524,400
年額支払賃料				524,400 円 x 12ヶ月 = 6,292,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 + = 384,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				6,292,800 円 x 6.0 % + 384,000 円 x 6.0 % = 400,608 円				
以上計 + a+ - -				6,276,192 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				524,400 円 x 94.0 % x 1.00 % = 4,929 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 524,400 円 x 94.0 % x 0.2563 = 126,339 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				6,407,460 円 ( 13,662 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚 4 C (賃) - 901	909 ( 909 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,138	対象基準階の 月額実質賃料 1,176 円/㎡
b	飯塚 4 C (賃) - 902	1,102 ( 1,078 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,209	月額支払賃料 ( 1,150 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	288,000 円	72,000,000 x	0.4 %
維持管理費	333,840 円	6,676,800 x	5.0 %
公租公課	土地 27,300 円	査定額	
	建物 504,000 円	72,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	72,000 円	72,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	72,000 円	72,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,297,140 円 (	2,766 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	72,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 460.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
		設備部分 0.0902 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,608,000 円 ( 9,825 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,407,460 円	
総費用		1,297,140 円	
純収益 -		5,110,320 円	
建物等に帰属する純収益		4,608,000 円	
土地に帰属する純収益 -		502,320 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		490,114 円 ( 1,045 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	12,252,850 円 (	26,100 円 / m <sup>2</sup> )	

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	5,290,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市菰田東1丁目159番5「菰田東1-3-37」				地積(㎡)	214	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居(60,200)	
	台形 2:1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成の住宅地域	南西6 m 市道	水道、下水	飯塚650 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 10 m、			規模	200 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m市道	交通施設	飯塚駅南東方650 m 法令 (都) 1 住居(60,200) 規制	
(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	25,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	19,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市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のほか、アパート等を建設する投資家を中心とする。飯塚駅に近い住宅地で土地の需要は一部で回復が見られる。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円程度、新築戸建物件で2600万円程度である。							
(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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	飯塚(県) - 3	[105.2]	100	100	[100.0]	24,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,600 円/㎡		価格変動状況要因の	一般的要因	景気は、原材料価格上昇による下振れリスクがあるものの持ち直しの動きが見られる。最寄駅に近く需要は一部で回復が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 +0.4 % 半年間 %	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。最寄駅に近く土地の需要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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4C - 209	飯塚市		建付地	( )	袋地等	東5 m市道		(都)1住居(60,200)		
b	飯塚4C - 1122	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	西6 m市道		(都)準工(60,200)		
c	飯塚4C - 911	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m私道		(都)(70,200)		
d	飯塚4C - 204	飯塚市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		(都)1中専(60,200)		
e	飯塚4C - 10	飯塚市		建付地	( )	台形	南西5.2 m市道		(都)(70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 22,921	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	25,544	100 [104.0]	24,562	街路 交通・ 0.0	24,600	
b	( ) 20,711	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	20,815	100 [83.0]	25,078	接近 環境 0.0	25,100	
c	( ) 22,345	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,390	100 [85.7]	26,126	画地 行政 0.0	26,100	
d	( ) 18,367	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	18,440	100 [75.2]	24,521	その他 0.0	24,500	
e	( ) 21,195	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	21,887	100 [85.5]	25,599	[100.0] 100	25,600	
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	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 -10.0	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0	画地 0.0	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	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	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 -20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	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 -10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,732,687	557,700	2,174,987	2,003,200	171,787	( 0.9757 ) 167,613	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	4,190,325 円 ( 19,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	200%	214㎡	23.0 m x 11.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1住戸が平均50㎡程度の2LDKの共同住宅(4戸)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,170	117,000	1.0	117,000	1.0	117,000
2 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,200	120,000	1.0	120,000	1.0	120,000
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		237,000				237,000
年額支払賃料						237,000円 x 12ヶ月 =				2,844,000円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + =				0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。				0円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )						2,844,000円 x 6.0% + 円 x 6.0% =				170,640円
以上計 + a+ - -										2,673,360円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						237,000円 x 94.0% x 1.00% =				2,228円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 237,000円 x 94.0% x 0.2563 =				57,099円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0円
総収益 + + +						2,732,687円 ( 12,770円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚4C(賃) 903	1,015 ( 963 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	1,137	対象基準階の 月額実質賃料 1,227円/㎡
b	飯塚4C(賃) 904	1,579 ( 1,549 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,316	月額支払賃料 ( 1,200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	
修繕費	125,200 円	31,300,000 x	0.4 %
維持管理費	142,200 円	2,844,000 x	5.0 %
公租公課	土地 8,600 円	査定額	
	建物 219,100 円	31,300,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	557,700 円 (	2,606 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,300,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,003,200 円 ( 9,361 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,732,687 円
総費用			557,700 円
純収益 -			2,174,987 円
建物等に帰属する純収益			2,003,200 円
土地に帰属する純収益 -			171,787 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			167,613 円 ( 783 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
			4,190,325 円 ( 19,600 円 / m <sup>2</sup> )

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	4,900,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市伊岐須字大坪 8 4 2 番 3 6				地積 (㎡)	185	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 中専 (60,200)				
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	北 6 m 市道	水道、下水	新飯塚 3.5 km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模			180 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	古い住宅団地	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	新飯塚駅 北西方 3.5 km	法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	開発後約 4 0 年近く経過した約 3 0 区画の住宅団地。団地が古い割だが幅員 6 m 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。また、地勢は平坦。団地の品等は良い。地価はやや上昇傾向。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,500 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。周辺エリアでは県内不動産業者による新築住宅分譲が活発である。また、中古住宅のリノベ再販も多い。新築住宅価格は分譲業者によってかなり差があり、土地 6 0 ~ 7 0 坪、建物 3 0 ~ 3 5 坪で、2 2 0 0 ~ 3 3 0 0 万円。中古住宅は 1 0 0 0 万円台。											
(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。比準価格は資料客観性がより高い事例を重視して試算した。郊外の住宅エリアにあって小中学校に近接する当地域への需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,200 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	(一般的要因)	飯塚駅徒歩圏の卸売市場跡地(66,700㎡)にゆめタウンの進出が決定。大規模 S C の誕生に期待が集まっている。R 4 年開業予定。					
	代表標準地 標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡		(地域要因)	新飯塚駅の乗車人員は新型コロナで 9 0 0 0 人から 6 0 0 0 人に減少。伊岐須小学校校区の人口は H 3 0 R 3 の 4 年間で 4.6 %					
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 %			(個別的要因)	特になし					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4C - 1113	飯塚市		貸家建付地	( )	台形	南東7 m市道		(都) (60,200)		
b	飯塚4K - 22	飯塚市		建付地	( )	長方形	北東4.6 m市道		(都) 1 中専 (60,184)		
c	飯塚4C - 915	飯塚市		建付地	( )	長方形	東5.5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)		
d	飯塚4C - 229	飯塚市		建付地	( )	長方形	西5 m市道		(都) 1 低専 (50,80)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 22,885	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,343	$\frac{100}{[88.2]}$	26,466	街路 0.0 交通・接近 0.0	26,500	
b	( ) 22,929	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	23,792	$\frac{100}{[89.8]}$	26,494	環境 0.0	26,500	
c	( ) 28,129	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,832	$\frac{100}{[93.1]}$	30,969	画地 0.0	31,000	
d	( ) 25,511	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	25,562	$\frac{100}{[96.0]}$	26,627	行政 0.0	26,600	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0 [100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.5	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.41	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +1.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,500 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									
造成事例番号	-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月						% / 月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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	7,560,000 円	1㎡当たりの価格	31,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市鯉田字市ノ間2525番130				地積(㎡)	243	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2低専(50,80)	
	ほぼ整形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南東6m市道	水道、ガス	浦田620m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 150m、南 150m、北 20m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 16m、		規模	240㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特になし。		街路	標準方位北 6m市道	交通	浦田駅 南東方620m	法令 (都) 2低専(50,80)
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられない。周辺では住宅需要が高まっており、地価は若干の上昇傾向にて推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	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	31,100 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、飯塚市中心部への接近性が比較的良好な中規模一般住宅が建ち並び住宅地域である。需要者の中心は、飯塚市内等に勤務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2,000万円から2,500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	飯塚(県) - 1	[100.0] 100	[100.0] 100	[118.3] 100	[103.0] 100	31,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,300 円/㎡		価格変動状況 要因	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、筑豊地域の中心として拠点性を有しており、大型商業施設が進出予定である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的 要因	既成の住宅地域であり、地域要因について特段の変動は見受けられないものの、市中心部へのアクセスが良好で住宅需要は高まっている。		
変動率 年間 +2.6 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚4KD H - 206	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.3 m市道		(都)1低専 (50,80)	
b	飯塚4K - 1020	飯塚市		建付地	( )	不整形	南東6 m市道		(都)1中専 (60,200)	
c	飯塚4C - 231	飯塚市		更地	( )	ほぼ正方形	北東6 m市道 南西6 m 準角地		(都)1低専 (50,60)	
d	飯塚4C - 1130	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	南東7 m市道 南西6 m 準角地		(都)1住居 (70,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 30,928	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,608	100 [102.6]	30,807	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	31,700
b	( ) 30,979	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	32,231	100 [106.9]	30,151	環境 0.0	31,100
c	( ) 32,782	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	32,332	100 [106.8]	30,273	画地 +3.0	31,200
d	( ) 24,381	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	24,381	100 [81.0]	30,100	行政 0.0 その他 0.0	31,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 +9.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.30	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 +8.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.16	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 +9.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -19.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,100 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ



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	8,690,000 円	1㎡当たりの価格	39,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6) [令和 4年1月]	31,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市柏の森字丁ノ坪634番35				地積 (㎡)	221	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居 (60,200)			
	長方形 1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北西5m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚700m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 70m、南 40m、北 40m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 14m、		規模	220㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5m市道	交通施設	新飯塚駅 南東方700m 法令 (都) 1住居 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした既成住宅団地であり、今後も現状を維持するものと予測する。新築住宅だけでなく中古住宅の不動産需要も活発化しており、地価は緩やかに上昇していくものと予測する。								
(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	39,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	28,900 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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は活況を呈しており、特に新興住宅の売れ行きは好調、また中古住宅についても取引が活発化しており回復傾向にある。取引価格の水準は土地200～250㎡程度で700～1000万円弱が中心、新築住宅は2500～3000万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を主に採用しており、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、対象基準地が存在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	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	飯塚(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	35,700 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	39,100			
			100	[100.0]	[91.2]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況	<p>(一般的要因) 飯塚市の景気について、個人消費は飲食業や観光関連が人出の増加で持ち直しており、住宅投資も基調として持ち直している。</p> <p>(地域要因) 駅から徒歩圏内で良好な居住環境にあることから、堅調な住宅需要に支えられ、地価の上昇率は拡大傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				
	変動率	年間 +3.4 %	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚4C - 203	飯塚市		更地	( )	長方形	南西9 m市道 北東4 m 二方路		(都) 1 中専 (60,200)					
b	飯塚4K - 917	飯塚市		更地	( )	長方形	南東3.2 m市道		(都) 1 住居 (60,160)					
c	飯塚4K - 1017	飯塚市		更地	( )	ほぼ正方形	南東5.2 m市道		(都) 2 住居 (60,200)					
d	飯塚4C - 221	飯塚市		建付地	( )	長方形	東8 m市道		(都) 1 住居 (60,200)					
e	飯塚4C - 1001	飯塚市		建付地	( )	不整形	西6.2 m市道		(都) 2 住居 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 30,867	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,328	$\frac{100}{[ 76.3]}$	39,748	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	39,700				
b	( ) 38,367	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,556	$\frac{100}{[ 97.7]}$	40,487	0.0 0.0 0.0	40,500				
c	( ) 37,042	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,746	$\frac{100}{[ 95.1]}$	39,691	0.0	39,700				
d	( ) 45,208	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,208	$\frac{100}{[121.5]}$	37,208	0.0	37,200				
e	( ) 44,259	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	45,162	$\frac{100}{[113.2]}$	39,896	[100.0] 100	39,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	-22.0 +3.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+3.0 -2.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-2.0 +18.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+18.0 +18.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	+18.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 39,400 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		2,722,710	547,400	2,175,310	1,913,600	261,710	( 0.9757 ) 255,350	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
		収益価格	6,383,750 円 ( 28,900 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60 %	200 %	200 %	221 ㎡	16.5 m x 13.4 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階2戸(2LDK、50㎡)全4戸の賃貸アパートを想定			有効率の理由	100.0 %	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	2.0	220,000
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,150	115,000	2.0	230,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		225,000		450,000
年額支払賃料				225,000 円 x 12ヶ月 =				2,700,000 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 +				= 192,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				2,700,000 円 x 6.0 % + 192,000 円 x 6.0 % =				173,520 円
以上計 + a+ - -								2,718,480 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				450,000 円 x 94.0 % x 1.00 % =				4,230 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年 ) 運用利回り( % ) 円 x % x % =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0 円
総収益 + + +				2,722,710 円 ( 12,320 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚4C(賃) - 1101	1,559 ( 1,495 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,350	対象基準階の 月額実質賃料 1,152 円/㎡
b	飯塚4C(賃) - 905	1,207 ( 1,182 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,045	月額支払賃料 ( 1,150 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	119,600 円	29,900,000 x	0.4 %
維持管理費	144,600 円	2,892,000 x	5.0 %
公租公課	土地 14,100 円	査定額	
	建物 209,300 円	29,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	547,400 円 (	2,477 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,913,600 円 ( 8,659 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,722,710 円	
総費用		547,400 円	
純収益 -		2,175,310 円	
建物等に帰属する純収益		1,913,600 円	
土地に帰属する純収益 -		261,710 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		255,350 円 ( 1,155 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	6,383,750 円 (	28,900 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
飯塚(県) - 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	11,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	27,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市幸袋字昆砂門 5 3 7 番 3 0				地積 ( m <sup>2</sup> )	433	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 住居 ( 60, 200 )	
	長方形 1 : 2	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	( その他 ) 2 2 条区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 25 m、			規模	400 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	古くからの住宅地域	街路	基準方位北 北 4 m 市道	交通施設	新飯塚駅 北西方 2.7 km 法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60, 160 ) 規制 2 2 条区域	
地域要因の将来予測	飯塚市内において、新規分譲地は相応の価格で取引されており、この影響から既成住宅地の地価にも底打ち感が認められる。							
(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	27,200 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、飯塚市の住宅地域である。市場参加者は、主に飯塚市内の企業に従事する勤労世帯や地縁選好性を有する個人等が中心である。飯塚市では、ミニ分譲地等の販売は堅調であり、これが先導役となって、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、概ね 5 ~ 7 百万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、アパート等の共同住宅は殆ど見られず、賃貸市場は未成熟な地域である。このため評価に当たっては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。比準価格は、現実の市場における取引事例に基づく実証的な価格であり、規範性の高い試算価格が得られた。以上より、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	飯塚(県) - 3 前年指定基準地の価格 25,200 円 / m <sup>2</sup>	[ 99.2 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 94.8 ]	[ 104.0 ] 100	26,400	域 交通 要 環境 行政 其他 +3.0 0.0 -8.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,600 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	〔 一般的要因 〕	飯塚市の地域経済は人口減等からやや停滞しているが、安定した不動産需要が認められる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔 地域要因 〕	永らく続いた価格調整も十分に進展し、地価は上昇へと転じた。	
変動率 年間 +2.3 % 半年間 %				〔 個別的要因 〕	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4C - 230	飯塚市		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	東7 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	飯塚4C - 1130	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	南東7 m市道 南西6 m 準角地		(都) 1住居 (70,200)		
c	飯塚4C - 1113	飯塚市		貸家建付地	( )	台形	南東7 m市道		(都) (60,200)		
d	飯塚4C - 1017	飯塚市		建付地	( )	台形	東4.8 m市道 西4.8 m 二方路		(都) (80,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 23,339	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,526	100 [ 88.4 ]	26,613	街路 0.0 交通・接近 0.0	27,700	
b	( ) 24,381	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	24,381	100 [ 93.6 ]	26,048	環境 0.0	27,100	
c	( ) 22,885	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,343	100 [ 89.9 ]	25,966	画地 +4.0	27,000	
d	( ) 21,516	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	21,140	100 [ 82.5 ]	25,624	行政 0.0 その他 0.0	26,600	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	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 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.19	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	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 -15.0	画地 +3.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が見いだせず、賃貸市場が成立していないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ



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	3,160,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市八木山字本村 1 0 7 6 番			地積 (m <sup>2</sup> )	608	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)				
	長方形 1:1.5	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅、農地等がみられる住宅地域	北西3.5 m 市道、北東側道	-	城戸南蔵院前5.7 km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 90 m、南 200 m、北 40 m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模			600 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	八木山地区の既存集落	街路	3.5 m市道	交通施設	城戸南蔵院前駅北東方 5.7 km				
	地域要因の将来予測	八木山地区の農家住宅地域で、圏外からの転入者はほとんどなく、今後も高齢化が進み空家が増加するものと予測される。既存集落で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	標準価格	5,200 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市全域のうち特に郊外に点在する農家集落地域を圏域とする。主な需要者は、地縁的選好性を有する地元居住者及びその血縁関係者で、圏外からの転入者は殆ど皆無に近い。当該圏域内においては、もともと農家住宅地域では高齢化及び過疎化傾向が進行しており、需要が極めて弱く不動産市場の動きもほとんどないことから中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	広範囲から取引事例を採用したが、いずれも価格牽連性を有し、標準価格の信頼性は高い。一方、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、収益価格は試算しない。よって、市場の停滞を反映している標準価格を中心に、近隣周辺の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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,300 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / m <sup>2</sup>	変動率 年間 -1.9 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		飯塚市の景気について、個人消費は飲食業や観光関連が人出の増加で持ち直しており、住宅投資も基調として持ち直している。				
	地域要因		変動状況		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。				
	個別的要因		変動状況		個別的要因		個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚4C - 225	飯塚市		建付地	( )	不整形	南東9 m県道		(都) 1中専 (60,200)				
b	飯塚4C - 1127	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	南7 m市道		(都) (70,200)				
c	飯塚4C - 1133	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	南7 m県道 東7 m 角地		(都) (80,200)				
d	飯塚4C - 223	飯塚市		更地	( )	ほぼ正方形	東4.8 m市道		(都) 1中専 (60,192)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 5,669	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	7,086	$\frac{100}{[135.8]}$	5,218	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,270			
b	( ) 6,172	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,277	$\frac{100}{[122.5]}$	5,124	画地 +1.0 行政 0.0	5,180			
c	( ) 6,474	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	6,347	$\frac{100}{[123.1]}$	5,156	その他 0.0	5,210			
d	( ) 7,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,884	$\frac{100}{[138.8]}$	5,680	その他 0.0	5,740			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 +10.0	環境 +10.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	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 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +27.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,200 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			既存農家集落で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	8,590,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	25,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市下三緒字八本松 3 5 番 7 1 5				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 337 )	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 低専 ( 40,60 )		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	東 5.2 m 市道	水道、下水	新飯塚 2.5 km	( その他 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 30 m、南 120 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 21 m、			規模	330 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	区画整然とした既成住宅団地	街路	基準方位 北 5.2 m 市道	交通施設	新飯塚駅 南東方 2.5 km	法令 ( 都 ) 1 低専 ( 40,60 ) 規制	
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に比べて環境面でやや劣後するものの、価格面で割安感があることから、地価は今後緩やかな上昇を示すものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,500 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(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。古い住宅団地で需要はやや弱いものの、隣接する住宅団地と比べて割安感があり、徐々に取引の動きが活発化している。取引価格の水準は 2 5 0 m <sup>2</sup> 前後の土地で 7 0 0 ~ 1 0 0 0 万円弱が中心となっており、新築住宅は 2 5 0 0 万円前後が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。一方、近隣地域はアパート等収益物件はほとんどなく、自己使用目的の取引が支配的で、収益性より居住環境が重視されるため、収益価格は試算しなかった。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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]			100
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	飯塚(県) - 3	[ ]	100	100	[ ]	25,500			
	前年指定基準地の価格	[ 105.2 ]	100	100	[ 102.0 ]				
25,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 106.1 ]	100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	飯塚市の景気について、個人消費は飲食業や観光関連が人出の増加で持ち直しており、住宅投資も基調として持ち直している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				( 地域 )	既成住宅団地であるが、隣接する比較的新しい住宅団地に比べて割安感あることから、地価は緩やかな上昇傾向にある。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 個別的 )	個別的要因に変動はない。			
変動率	年間	+2.0 %	半年間	%					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4C - 201	飯塚市		建付地	( )	長方形	北5 m市道		(都)1低専 (40,60)		
b	飯塚4K - 1130	飯塚市		建付地	( )	正方形	東6 m市道		(都)1中専 (60,200)		
c	飯塚4KD H - 206	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.3 m市道		(都)1低専 (50,80)		
d	飯塚4C - 10	飯塚市		建付地	( )	台形	南西5.2 m市道		(都) (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 23,032	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,331	100 [100.0]	23,331	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	23,800	
b	( ) 26,613	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,278	100 [104.0]	26,229	環境 0.0	26,800	
c	( ) 30,928	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,608	100 [125.4]	25,206	画地 +2.0	25,700	
d	( ) 21,195	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	21,887	100 [87.6]	24,985	行政 0.0 その他 0.0	25,500	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.25	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 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0		行政 +3.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.17	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 -15.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,500 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	3,150,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字谷 1 0 5 0 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	281	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) (70,200)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅を主体とした住宅地域	南西 7 m 県道	水道	上穂波 1.1 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 25 m、			規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 7 m 県道	交通 上穂波駅 北方 1.1 km	法令 ( 都 ) (70,200)	規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,200 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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、地元で地縁性を有する地場企業のサラリーマン等。長崎街道沿いで古くから住宅が建ち並び旧筑穂町の中心市街地だが、高齢化率高い。最寄の上穂波駅は J R 原田線で運行本数が少なく、通勤利用するにはやや不便である。なお、北方約 1 5 0 0 m に位置する福北ゆたか線の桂川駅周辺では小規模宅地開発による宅地分譲が見られる。取引価格帯は、土地のみで 5 0 0 万円以下、中古住宅で 1 0 0 0 万円以下。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が連たんする住宅地域で、収益性に基づいて地価が形成されているエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格で採用した事例の取引価格はいずれも数百万円で標準地と同水準である。さらにその中から、近隣地域に近接し、地域格差が小さい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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因の	〔 一般的 要因 〕 〔 地域 要因 〕 〔 個別的 要因 〕	旧筑穂町地区の人口は H 3 0 R 4 の 4 年間で 7 . 2 % 。高齢化率は 3 9 . 3 % で飯塚市平均 ( 3 2 . 1 % ) よりかなり高い。		
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					上穂波駅の乗車人員は 1 日当たり 3 0 人前後と少ない。		
変動率		年間	- 2.6 %	半年間	%	特になし		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4CDH - 1101	飯塚市		建付地	( )	長方形	北東6m市道		(都) 2住居(60,200)		
b	飯塚4C - 1131	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	東4m市道 南3m 準角地		(都) (80,200)		
c	飯塚4C - 20	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	北5m市道 東4.1m 角地		(都) (80,200)		
d	飯塚4C - 912	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	北西4.1m市道 北東4.2m 準角地		(都) (80,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 11,943	100 [100.0]	[ 99.1] 100	100 [ 75.0]	100 [100.0]	15,781	100 [110.3]	14,307	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,300	
b	( ) 11,481	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	11,367	100 [103.8]	10,951	環境 0.0	11,000	
c	( ) 12,661	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [104.0]	12,174	100 [104.9]	11,605	画地 0.0	11,600	
d	( ) 13,902	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	13,629	100 [100.7]	13,534	行政 0.0 その他 0.0	13,500	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 +4.0	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 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 -3.0	画地 +2.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,200円/㎡〕				



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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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	2,530,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	13,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字過ノ元 2 2 番 9 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	193	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 70,200 )		
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 5 m 市道	水道	桂川 920 m	( その他 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、			規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	桂川駅南西方 920 m 法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制		
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。地価水準は飯塚市郊外の住宅地需要が一部で回復傾向が見られるものの概ね横ばい傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,100 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市南部を中心とした市内の住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。飯塚市内中心部から距離を有し、生活利便性が劣る住宅地ではあるが、土地の需要の回復が一部で見られ価格は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 2 5 0 万円程度、新築戸建物件で 2 4 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 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
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 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
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,100 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	( 一般 ) 的要因	景気は、原材料価格上昇による下振れリスクがあるものの持ち直しの動きが見られる。郊外の住宅地需要は一部で回復も見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 ) 的要因	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。市内中心部へやや距離を有し、土地の需要は概ね横ばい傾向である。			
変動率		年間	0.0 %	半年間	%	( 個別 ) 的要因	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4C - 20	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道 東4.1 m 角地		(都) (80,200)		
b	飯塚4C - 912	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	北西4.1 m市道 北東4.2 m 準角地		(都) (80,200)		
c	飯塚4C - 1002	飯塚市		更地	( )	長方形	東4.3 m市道 東3.7 m 二方路		(都) 1住居 (70,172)		
d	飯塚4C D H - 1101	飯塚市		建付地	( )	長方形	北東6 m市道		(都) 2住居 (60,200)		
e	飯塚4C - 222	飯塚市		更地	( )	不整形	西12 m県道		(都) (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 12,661	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [104.0]	12,174	100 [100.0]	12,174	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	12,400	
b	( ) 13,902	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	13,629	100 [102.0]	13,362	環境 0.0	13,600	
c	( ) 10,542	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	10,626	100 [ 89.9]	11,820	画地 +2.0	12,100	
d	( ) 11,943	100 [100.0]	[ 99.1] 100	100 [ 75.0]	100 [100.0]	15,781	100 [116.7]	13,523	行政 0.0	13,800	
e	( ) 9,404	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0]	9,695	100 [ 71.8]	13,503	その他 0.0 [102.0] 100	13,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	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 +4.0	環境 -33.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -33.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,100 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											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	1,610,000 円	1㎡当たりの価格	7,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市内野字下町3 3 3 6番				地積 (㎡)	212	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)
	台形 1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅のほか、公共施設等が混在する住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、下水	筑前内野250 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし。		街 4.5 m市道	交通 筑前内野駅 南東方250 m	法令 準都計 (70,200) 規制		
	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	7,600 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、飯塚市郊外の戸建住宅を中心とした集落的住宅地の圏域。需要者の中心は、旧筑穂町内の居住者や地縁的選考性を有する者が中心である。飯塚市の中心部まで10 km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。旧筑穂町地区は、交通利便性に劣り不動産取引が少ないため、飯塚市全域から取引事例を収集して比準価格を試算した。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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,700 円/㎡		価格形成要因	(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。			
	- 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)	旧長崎街道沿いの旧来からの既成住宅地域であり、飯塚市中心部から距離が有り、小学校の児童数も減少傾向である。			
	変動率	年間 -1.3 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4C - 803	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東2 m道路		(都) (70,200)		
b	飯塚4C - 1002	飯塚市		更地	( )	長方形	東4.3 m市道 東3.7 m 二方路		(都) 1住居 (70,172)		
c	飯塚4C - 1133	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	南7 m県道 東7 m 角地		(都) (80,200)		
d	飯塚4C - 1013	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	西14 m市道 北6 m 角地		(都) 1中専 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 11,255	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,199	$\frac{100}{[119.2]}$	9,395	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	9,400	
b	( ) 10,542	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,626	$\frac{100}{[128.7]}$	8,256	環境 0.0 画地 0.0	8,260	
c	( ) 6,474	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	6,347	$\frac{100}{[ 86.1]}$	7,372	行政 0.0	7,370	
d	( ) 7,666	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	7,339	$\frac{100}{[100.9]}$	7,274	その他 0.0	7,270	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 +28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	画地 +1.0	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 -5.0	環境 -12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	画地 +3.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,600 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												
造成事例番号	-			所在及び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$						
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		% / 月					% / 月					% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ





(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚4C - 222	飯塚市		更地	( )	不整形	西12 m県道		(都) (60,200)				
b	飯塚4C - 225	飯塚市		建付地	( )	不整形	南東9 m県道		(都) 1 中専 (60,200)				
c	飯塚4C - 1013	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	西14 m市道 北6 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)				
d	飯塚4C - 1133	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	南7 m県道 東7 m 角地		(都) (80,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 9,404	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	9,695	$\frac{100}{[135.4]}$	7,160	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,160			
b	( ) 5,669	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 80.0]}$	7,086	$\frac{100}{[122.4]}$	5,789	画地 0.0 行政 0.0	5,790			
c	( ) 7,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 98.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	7,339	$\frac{100}{[127.0]}$	5,779	その他 0.0	5,780			
d	( ) 6,474	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	6,347	$\frac{100}{[108.2]}$	5,866	その他 0.0	5,870			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +15.0	環境 +10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +11.0	環境 +5.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +12.0	環境 +5.0	画地 +3.0	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 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,800 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ



(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	飯塚4KD H - 203	飯塚市		建付地	( )	長方形	北5 m市道		(都) 1住居 (60,200)			
b	飯塚4C - 211	飯塚市		更地	( )	台形	南東4 m市道		(都) 1住居 (60,160)			
c	飯塚4C - 1102	飯塚市		建付地	( )	ほぼ台形	東4 m市道 西2 m 二方路		(都) 1中専 (70,160)			
d	飯塚4C - 926	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	北4.5 m市道 東4.5 m 準角地		(都) 2住居 (70,180)			
e	飯塚4C - 905	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		(都) (60,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 30,084	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,595	$\frac{100}{[107.0]}$	28,593	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	28,600		
b	( ) 30,250	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,492	$\frac{100}{[106.5]}$	28,631	0.0 0.0 0.0	28,600		
c	( ) 19,545	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	20,203	$\frac{100}{[ 77.6]}$	26,035	0.0 0.0	26,000		
d	( ) 26,348	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	26,141	$\frac{100}{[100.7]}$	25,959	0.0	26,000		
e	( ) 21,349	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,349	$\frac{100}{[ 81.6]}$	26,163	[100.0] 100	26,200		
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 +0.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他 0.0 0.0	環境 +7.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -2.0	交通・接近 その他 -1.0 0.0	環境 +12.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -2.0	交通・接近 その他 -5.0 0.0	環境 -15.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -1.0	交通・接近 その他 -3.0 0.0	環境 +7.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他 -2.0 0.0	環境 -15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,100 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							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,056,312	382,860	1,673,452	1,494,450	179,002	( 0.9722 ) 174,026	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	4,350,650 円 ( 20,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	W 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	200%	211㎡	12.7 m x 18.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1住戸が平均35㎡程度の1LDKの共同住宅(4戸)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,180	82,600	1.0	82,600
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,200	84,000	1.0	84,000
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		166,600		166,600
年額支払賃料				166,600円 x 12ヶ月 = 1,999,200円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 144,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				1,999,200円 x 6.0% + 144,000円 x 6.0% = 128,592円				
以上計 + a+ - -				2,014,608円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				166,600円 x 94.0% x 1.00% = 1,566円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 166,600円 x 94.0% x 0.2563 = 40,138円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				2,056,312円 ( 9,746円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚4C(賃) - 905	1,207 ( 1,182 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,253	対象基準階の 月額実質賃料 1,227円/㎡
b	飯塚4C(賃) - 906	1,195 ( 1,170 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,196	月額支払賃料 ( 1,200円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	82,000 円	20,500,000 x	0.4 %
維持管理費	107,160 円	2,143,200 x	5.0 %
公租公課	土地 9,200 円	査定額	
	建物 143,500 円	20,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	20,500 円	20,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,500 円	20,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	382,860 円 (	1,815 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	20,500,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,494,450 円 ( 7,083 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,056,312 円	
総費用		382,860 円	
純収益 -		1,673,452 円	
建物等に帰属する純収益		1,494,450 円	
土地に帰属する純収益 -		179,002 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		174,026 円 ( 825 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	4,350,650 円 (	20,600 円 / m <sup>2</sup> )	





(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚4C - 1113	飯塚市		貸家建付地	( )	台形	南東7 m市道		(都) (60,200)	
b	飯塚4K - 23	飯塚市		建付地	( )	不整形	南東5.1 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
c	飯塚4C - 1101	飯塚市		更地	( )	不整形	北西5 m市道 南東4 m 準角地		(都) 1中専 (70,200)	
d	飯塚4C - 19	飯塚市		建付地	( )	台形	南西6 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
e	飯塚4K - 22	飯塚市		建付地	( )	長方形	北東4.6 m市道		(都) 1中専 (60,184)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 22,885	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,343	100 [ 99.8]	23,390	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	23,900
b	( ) 20,385	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	23,647	100 [104.0]	22,738	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	23,200
c	( ) 26,225	100 [120.0]	[105.6] 100	100 [ / ]	100 [ 91.8]	25,139	100 [104.0]	24,172	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	24,700
d	( ) 22,516	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	22,672	100 [105.1]	21,572	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	22,000
e	( ) 22,929	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	23,792	100 [102.0]	23,325	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	23,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	買込み	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,200 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
飯塚(県) - 15	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	5,140,000 円	1㎡当たりの価格	18,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) [ 令和 4年1月 ] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市太郎丸字長福寺 4 0 5 番 2 4			地積 (㎡)	278	法令上の規制等	(都) (60,200)  (その他)	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			
	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	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、		規模	250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	大規模病院の北側に所在する小規模住宅団地で、周辺は農家集落	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	天道駅 西方 1.4 km	法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	既存の住宅団地で、中規模の戸建住宅が建ち並ぶ地域である。周辺では田畑を開発して宅地分譲される事例も認められる等、住宅地需要が高まっている。							
(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	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	18,500 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、飯塚市及び周辺市町(桂川町等)の住宅地域。需要者は、地縁選好性を有する者を中心に、新規分譲地への圏外からの一次取得者等も見られる。圏内において、新規分譲地への需要は比較的堅調であり、波及する形で既成住宅地への需要も高まっている。市場の中心価格は、土地 2 5 0 ㎡で 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心とする住宅地域で、概ね自己使用目的の取引である。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こと及び想定要素を含むことから、試算を断念した。したがって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更には一般的要因の動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 -3.0 域 交通 -1.0 要 環境 +35.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	飯塚(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	23,000 円 / ㎡	[ 99.1 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 129.6 ]	[ 104.0 ] 100	17,800		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,100 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格	円 / ㎡	変動率	年間 +2.2 % 半年間 %
								変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因) 飯塚市の地域経済は人口減等からやや停滞しているが、安定した不動産需要が認められる。 (地域要因) 永らく続いた価格調整も十分に進展し、地価は上昇へと転じた。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚4C - 905	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		(都) (60,200)	
b	飯塚4C - 920	飯塚市		建付地	( )	長方形	南10 m市道 北3 m 二方路		(都) (60,200)	
c	飯塚4C - 911	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m私道		(都) (70,200)	
d	飯塚4C - 1007	飯塚市		建付地	( )	長方形	北東4.5 m市道		(都) (70,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 21,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,349	$\frac{100}{[121.2]}$	17,615	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0	18,300
b	( ) 20,408	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	23,138	$\frac{100}{[126.0]}$	18,363	画地 +4.0 行政 0.0	19,100
c	( ) 22,345	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,390	$\frac{100}{[129.6]}$	17,276	その他 0.0	18,000
d	( ) 17,537	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,537	$\frac{100}{[95.1]}$	18,441		19,200
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[104.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	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 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.46	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 +30.0		
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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 -2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,500 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									
造成事例番号		-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月						% / 月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が見いだせず、賃貸市場が成立していないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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	6,840,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	24,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市枝国字井田浦 4 0 6 番 3 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	284	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 中専 ( 60,200 )	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東 4.8 m 市道	水道	飯塚 3.5 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15.5 m、奥行 約 18 m、			規模 280 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4.8 m 市道	交通施設	飯塚駅 北西方 3.5 km	法令 ( 都 ) 1 中専 ( 60,192 ) 規制
(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	24,100 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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。近隣周辺ではミニ開発や既存住宅地の分割再販も活発化している。取引価格の水準は 250 m <sup>2</sup> 前後の土地で 500 ~ 800 万円程度が多く、新築住宅においては 2500 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	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。一方、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、収益価格は試算しなかった。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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状形成要因の	〔 一般的 要因 〕	飯塚市の景気について、個人消費は飲食業や観光関連が人出の増加で持ち直しており、住宅投資も基調として持ち直している。			〔 地域 要因 〕
	- 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 飯塚 - 6 公示価格 23,600 円 / m <sup>2</sup>				〔 個別的 要因 〕	学校区として人気エリアで周辺ではミニ開発が多く、これに連動して中古住宅の需要も高まり、地価の上昇率は拡大傾向にある。		
変動率 年間 +4.8 % 半年間 +2.1 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚4C - 805	飯塚市		建付地	( )	長方形	南西4.4 m市道		(都) 1住居 (60,176)	
b	飯塚4C - 19	飯塚市		建付地	( )	台形	南西6 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
c	飯塚4C - 909	飯塚市		更地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道 北東6 m 角地		(都) (60,200)	
d	飯塚4C - 926	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	北4.5 m市道 東4.5 m 準角地		(都) 2住居 (70,180)	
e	飯塚4K - 23	飯塚市		建付地	( )	不整形	南東5.1 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 19,417	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	19,284	100 [ 85.9]	22,449	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	23,100
b	( ) 22,516	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	22,672	100 [ 92.7]	24,457	環境 0.0	25,200
c	( ) 24,199	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	24,575	100 [101.0]	24,332	画地 +3.0	25,100
d	( ) 26,348	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	26,141	100 [115.4]	22,653	行政 0.0	23,300
e	( ) 20,385	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	23,647	100 [102.0]	23,183	その他 0.0 [103.0] 100	23,900
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 +0.33	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +12.0		
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,100 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用目的の戸建住宅が多く、収益性より居住環境が重視されるため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
飯塚(県) - 17	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	4,320,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	17,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市仁保字日焼 2 3 2 番 9			地積 (m <sup>2</sup> )	244	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50,80)  (その他)
	長方形 1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び国道に近い住宅地域	北西 4.6 m 市道	水道	新飯塚 4.2 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模			250 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	戸建住宅が建ち並び住宅団地	街路	4.6 m 市道	交通施設	新飯塚駅 東方 2.4 km 法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	既存の住宅団地内で、地域要因に特別な変動はないが、多くが建て替え時期を迎えている。周辺ではミニ開発地、新設の住宅団地も認められ、住宅需要は底堅い。					
(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	標準価格	17,700 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚市内の住宅地域。特に庄内地域と価格牽連性は高い。需要者は、地縁性を志向する者を中心に、新規分譲地への圏外からの一次取得者等も見られる。圏内において、新規分譲地は相応の価格で取引されており、この影響から既成住宅地においても地価は上昇基調にある。市場の中心価格は、土地 2 4 0 m <sup>2</sup> で 4 0 0 ~ 5 0 0 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅等が建ち並び住宅地域で、自己使用目的の取引が中心である。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こと及び想定要素を含むことから、試算を断念した。したがって、現実の市場性を反映した標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更には一般的要因の動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	飯塚(県) - 16	[ 99.1 ] 100	100 [103.0]	100 [130.0]	[100.0] 100	17,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +1.0 +25.0 +3.0 0.0
	前年指定基準地の価格 23,000 円 / m <sup>2</sup>						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,600 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	(一般的要因)	飯塚市の地域経済は人口減等からやや停滞しているが、安定した不動産需要が認められる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			(地域要因)	永らく続いた価格調整も十分に進展し、地価は上昇へと転じた。		
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4C - 11	飯塚市		更地	( )	長方形	西4.1 m市道		(都) 1低専 (50,80)		
b	飯塚4C - 10	飯塚市		建付地	( )	台形	南西5.2 m市道		(都) (70,200)		
c	飯塚4C - 913	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.7 m市道 西5.2 m 角地		(都) 1低専 (50,60)		
d	飯塚4C - 204	飯塚市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		(都) 1中専 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 14,728	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,934	$\frac{100}{[ 93.1]}$	16,041	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,000	
b	( ) 21,195	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	21,887	$\frac{100}{[117.0]}$	18,707	画地 0.0 行政 0.0	18,700	
c	( ) 17,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	16,820	$\frac{100}{[ 93.6]}$	17,970	その他 0.0	18,000	
d	( ) 18,367	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,440	$\frac{100}{[103.8]}$	17,765	その他 0.0	17,800	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.18	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 +1.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己使用の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が見いだせず、賃貸市場が成立していないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
飯塚(県) - 18	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	6,650,000 円	1㎡当たりの価格	5,560 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市筒野字安ノ坂435番1外				地積(㎡)	1,196	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)		
	台形 2:1	住宅 W2	農家住宅が多い山際の農家集落地域	南西6.6m 市道	水道	筑前庄内1.8km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 90m、南 70m、北 30m		標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 55m、奥行 約 30m、規模 1,200㎡程度、形状 不整形							
	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 1.8km	法令(都)(60,200) 規制	
(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	5,560 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、飯塚市内における住宅地域である。需要者の中心は、農業従事者等の地縁的選好性を有する個人等である。公共施設・商業施設から離れた立地から生活利便性に劣り、土地需要は弱く、地価は下落傾向にある。需要の中心となる価格帯は、物件の供給数が少ないうえ、取引価格の水準にもバラつきが見られることから、市場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、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は農家住宅が多い住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、周辺基準地等とのバランスも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	変動	要因	飯塚市中心市街地の外縁に位置する農家集落地域であるが、人口の減少等により、住宅地需要は弱含みである。	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	継続 新規	前年標準価格							5,600 円/㎡
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討								代表標準地 標準地
変動率		年間	-0.7 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4C - 1127	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	南7 m市道		(都) (70,200)		
b	飯塚4C - 1133	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	南7 m県道 東7 m 角地		(都) (80,200)		
c	飯塚4C - 215	飯塚市		更地	( )	不整形	東4 m市道 北2 m 準角地		(都) 1住居 (70,160)		
d	嘉麻4C - 1003	嘉麻市		建付地	( )	長方形	北東3.5 m市道		準都計 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 6,172	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	6,277	100 [112.2]	5,594	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,590	
b	( ) 6,474	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	6,347	100 [111.1]	5,713	環境 0.0 画地 0.0	5,710	
c	( ) 5,278	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [ 80.8]	6,578	100 [123.3]	5,335	行政 0.0	5,340	
d	( ) 5,597	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,597	100 [ 97.2]	5,758	その他 0.0	5,760	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.33	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +2.0	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 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 +20.0	画地 -19.2	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 -5.0	環境 +10.0	画地 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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,560 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	農家住宅を主体とする集落地域であり、賃貸目的の住宅は見られず、賃貸市場が発達しているとは言い難いため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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	7,900,000 円	1㎡当たりの価格	18,900 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 4 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市綱分子池部 6 8 9 番 1 7			地積 (㎡)	418	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50,80)  (その他)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 5.2 m 市道	水道	筑前庄内 3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 22.5 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5.2 m 市道	交通施設	筑前庄内駅 北方 3 km 法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	郊外の閑静な既存住宅団地であり、今後も現状を維持するものと予測する。なお、近年は近隣周辺のミニ開発分譲地だけでなく既存住宅地の需要も高まり、地価は緩やかな上昇傾向を示すものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	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、概ね地縁の選好性を有するエンドユーザーで、圏外からの転入者は比較的少ない。当該地域は既存住宅団地であるが、近年は近隣周辺にミニ開発による分譲住宅の取引が見られ、住宅需要は着実に回復している。需要の中心となる価格帯は、250 ㎡前後の土地では 500 万円～800 万円程度、新築住宅の総額は 2000 万円～2500 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、市況を反映した標準価格は精度が高い。一方、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、収益価格は試算しなかった。よって、近時の不動産需給動向を反映した標準価格を中心とし、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	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 画地 環境 0.0 行政 画地 +3.0 その他 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			地 街路 -1.0 域 交通 0.0 要 環境 +23.0 因 行政 +3.0 その他 0.0
	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 画地 環境 0.0 行政 画地 +3.0 その他 行政 0.0 その他 0.0
	飯塚(県) - 16							
	前年指定基準地の価格	[104.8]	100	100	[101.0]	18,800		
	23,000 円 / ㎡	100	[103.0]	[125.4]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	飯塚市の景気について、個人消費は飲食業や観光関連が人出の増加で持ち直しており、住宅投資も基調として持ち直している。		
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %		(地域要因)	既存の住宅団地であるが、近隣周辺にミニ開発や既存住宅地の分割再販が活発化し、地価は上昇基調にある。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚4C - 11	飯塚市		更地	( )	長方形	西4.1 m市道		(都) 1低専 (50,80)					
b	飯塚4C - 201	飯塚市		建付地	( )	長方形	北5 m市道		(都) 1低専 (40,60)					
c	飯塚4C - 206	飯塚市		更地	( )	ほぼ整形	南西6.5 m市道		(都) (60,200)					
d	飯塚4C - 804	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道		(都) (70,200)					
e	飯塚4C - 204	飯塚市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		(都) 1中専 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 14,728	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,934	$\frac{100}{[ 80.4]}$	18,575	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
b	( ) 23,032	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,331	$\frac{100}{[122.0]}$	19,124		18,800				
c	( ) 12,710	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,850	$\frac{100}{[ 67.9]}$	18,925		19,300				
d	( ) 13,390	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,193	$\frac{100}{[ 67.9]}$	19,430		19,100				
e	( ) 18,367	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,440	$\frac{100}{[106.1]}$	17,380	[101.0] 100	19,600				
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 +0.18	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-18.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+22.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 +3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-36.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +3.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	-39.0
e	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +3.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+2.0
才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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己使用目的の戸建住宅が多く、収益性より居住環境が重視されるため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	5,330,000 円	1㎡当たりの価格	10,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市勢田字小谷996番7			地積 (㎡)	508	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南12m 市道	水道	小竹3km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 50m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 20m、規模			500㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 12m市道	交通 小竹駅 南東方3km	法令 (都) (70,200) 規制 土砂災害警戒区域		
	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。需要弱く、地価は下落傾向。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,500 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。もともと分譲地であること、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、旧頼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やや大きい感がある。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。比準価格で採用した事例の取引価格は多くが数百万円で標準地と同水準である。さらにその中から、近隣地域に近接する事例を重視して試算しており、説得力が高い。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		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	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,700 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況要因	(一般的要因) 旧頼田町地区の人口はH30 R4の4年間で6.1%。高齢化率は42.7%で飯塚市平均(32.1%)よりかなり高い。	(地域要因) 最寄りの小竹駅の乗車人員は1日当たり約700人であったが、新型コロナウイルスにより約540人に減少した。	(個別的要因) 特になし
	変動率	年間 -1.9%	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4C - 223	飯塚市		更地	( )	ほぼ正方形	東4.8 m市道		(都) 1中専 (60,192)		
b	飯塚4C - 803	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東2 m道路		(都) (70,200)		
c	飯塚4C - 1011	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	北西5 m道路		(都) 1中専 (60,200)		
d	飯塚4C - 11	飯塚市		更地	( )	長方形	西4.1 m市道		(都) 1低専 (50,80)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 7,932	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,884	$\frac{100}{[ 76.1 ]}$	10,360	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,400	
b	( ) 11,255	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,199	$\frac{100}{[106.5]}$	10,515	画地 0.0 行政 0.0	10,500	
c	( ) 13,118	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,354	$\frac{100}{[135.4]}$	9,863	その他 0.0	9,860	
d	( ) 14,728	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,934	$\frac{100}{[114.8]}$	13,009	その他 0.0	13,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -16.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 0.0	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	街路 -12.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +19.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +10.0	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	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,500 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												
造成事例番号	-			所在及び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$						
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		% / 月					% / 月					% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他					

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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) - 21	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	2,860,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	9,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市勢田字向春 2 5 0 3 番 2 5				地積 (m <sup>2</sup> )	314	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)		
	ほぼ整形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い区画整然とした中規模住宅団地	西 5 m 市道	水道	小竹 2.2 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 140 m、南 60 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 市道	交通 小竹駅 東方 2.2 km	法令 (都) (70,200)				
	地域要因の将来予測	市の北部、小竹町、直方市との行政境付近に位置する戸建住宅地域である。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		9,100 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格		/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格		/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格		/ 円 / m <sup>2</sup>						
(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、特に旧頼田町に存する不動産との代替競争関係が強い。需要者は同一需給圏に地縁を有する者にほぼ限定され、同一需給圏外からの転入は少ない。人口減少、高齢化の進行等により需給は弱含みであるが、地価水準が低廉であることから、概ね横ばいで推移しているものと思われる。取引件数が少なく、また個々の取引について事情や画地規模は様々であり、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既存住宅地域であり、収益獲得を目的とした土地取得需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。比準価格を求める過程は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	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,100 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	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顕著である。 (地域要因) 旧頼田町郊外の戸建住宅地域であり、当地域の土地需要を喚起する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。			
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4C - 223	飯塚市		更地	( )	ほぼ正方形	東4.8m市道		(都)1中専 (60,192)		
b	飯塚4C - 803	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東2m道路		(都) (70,200)		
c	飯塚4C - 1133	飯塚市		更地	( )	ほぼ台形	南7m県道 東7m 角地		(都) (80,200)		
d	飯塚4C - 1110	飯塚市		更地	( )	ほぼ長方形	西3m市道		(都)1住居 (60,160)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 7,932	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,884	$\frac{100}{[ 87.0]}$	9,062	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,060	
b	( ) 11,255	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,199	$\frac{100}{[115.9]}$	9,663	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,660	
c	( ) 6,474	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	6,347	$\frac{100}{[ 71.4]}$	8,889	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,890	
d	( ) 7,608	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,836	$\frac{100}{[ 85.4]}$	9,176	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,180	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	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	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	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	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	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	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,100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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地の存する近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする飯塚市郊外の既存住宅地域であり、アパート等の収益物件は見られず、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	5,410,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	53,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	42,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市新飯塚 1 9 9 6 番 1 「新飯塚 6 - 2 3」				地積 ( m <sup>2</sup> )	102	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 商業 ( 80,400 ) 準防		
	長方形 1 : 1.5	店舗兼倉庫 S 3	小売店舗、病院等が建ち並ぶ駅前前の商業地域	北11 m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚100 m	( その他 ) ( 90,400 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 80 m、南 20 m、北 40 m			標準的使用	中低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、			規模	100 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない 事項		街 路 1 1 m市道	交通 施設	新飯塚 西方100 m	法令 ( 都 ) 商業 ( 90,400 ) 準防 規制		
地域要因の将来予測	新型コロナウイルスの影響が一時的に和らいているが、市の中心商業地が路線商業地に移っているほか、飯塚市地方卸売市場跡地にも大型商業施設が進出予定のため、当地域は新規出店も少なく繁華性は低下していくと予想する。								
(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	53,300 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	34,500 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(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。新型コロナウイルスの影響は一時的に和らいているが、商業地の中心が郊外の路線商業地に移っており、今後も飯塚市地方卸売市場跡地に大型商業施設の進出が予定されている等、新規出店は郊外の商業地が中心であり、商業地としての相対的地位は低下している。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に基づいて試算されており、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	変動	形成	要因	の	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>								
変動率 年間 0.0 % 半年間 %			( 一般的 ) 新型コロナウイルス感染症の影響は一時的に和らいているが、新規出店は少なく、空室期間は長期化している。 ( 地域 ) 飲食店舗の多い駅前商業地。新型コロナの影響は和らいているが、新規出店は郊外の商業地に向かっており、地価は横ばい傾向。 ( 個別的 ) 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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4C - 1008	飯塚市		更地	( )	不整形	西7.1m市道 南4m 角地		(都)商業 (100,400)		
b	飯塚4K - 1018	飯塚市		更地	( )	台形	北東33m県道 南西4.9m 二方路		(都)準工 (70,200)		
c	飯塚4C - 901	飯塚市		建付地	( )	ほぼ整形	南15.5m市道 南西6m 北西3m 三方路		(都)商業 (100,400)		
d	飯塚4C - 227	飯塚市		貸家 建付地	( )	ほぼ整形	北18m国道 西6m 角地		(都)近商 (100,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 40,669	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	40,789	100 [ 75.3 ]	54,169	街路 交通・ 0.0	54,200	
b	( ) 49,017	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	49,112	100 [ 90.1 ]	54,508	接近 環境 0.0	54,500	
c	( ) 41,729	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [ 98.9 ]	42,742	100 [ 81.6 ]	52,380	画地 行政 0.0	52,400	
d	( ) 48,270	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	47,333	100 [ 91.1 ]	51,957	その他 0.0	52,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.19	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 +3.0	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 -5.0	環境 -15.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +3.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 53,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,731,057	1,006,460	3,724,597	3,565,530	159,067	( 0.9500 ) 151,114	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	3,514,279 円 ( 34,500 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	80.00	S 3 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	102 ㎡	8.0 m x 12.5 m	前面道路：市道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗、2 F～3 F：事務所			有効率 の理由	80.0 %	同種の建物として標準的な有効率を想定

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	80.00	70.0	56.00	2,650	148,400	6.0	890,400		
2 ~ 3	事務所	80.00	85.0	68.00	1,950	132,600	3.0	397,800		
~										
~										
計		240.00	80.0	192.00		413,600		1,686,000		
年額支払賃料						413,600 円 x 12ヶ月 = 4,963,200 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上せず。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						4,963,200 円 x 5.0 % 円 x % = 248,160 円				
以上計 + a+ - -						4,715,040 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,686,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,017 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						4,731,057 円 ( 46,383 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚4K(賃) - 206	1,666 ( 1,556 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [68.0]	100 [100.0]	2,552	対象基準階の 月額実質賃料 2,690 円/㎡
b	飯塚4K(賃) - 1103	1,701 ( 1,631 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [64.0]	100 [100.0]	2,827	月額支払賃料 ( 2,650 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	
修繕費	259,500 円	51,900,000 x	0.5 %
維持管理費	248,160 円	4,963,200 x	5.0 %
公租公課	土地 31,700 円	査定額	
	建物 363,300 円	51,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	51,900 円	51,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	51,900 円	51,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,006,460 円 (	9,867 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	51,900,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,565,530 円 ( 34,956 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,731,057 円
総費用			1,006,460 円
純収益 -			3,724,597 円
建物等に帰属する純収益			3,565,530 円
土地に帰属する純収益 -			159,067 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			151,114 円 ( 1,482 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	3,514,279 円 (		34,500 円 / m <sup>2</sup> )

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	2,790,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字岩野1247番2				地積 (㎡)	172	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2住居 (60,200)	
	長方形 1:2	店舗兼共同住宅 W1	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9m 市道	水道	上穂波300m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 20m、南 100m、北 50m		標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 18m、		規模	180㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	繁華性の低い古くからの駅前地域	街路	9m 市道	交通施設	上穂波駅 北方300m 法令 (都) 2住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	上穂波駅から徒歩圏内にある既存の駅前通り沿いで、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いことから、地価は依然として下落しており、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	16,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	9,320 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で店舗展開している法人等である。なお、以前からの懸念事項である背後商圏人口の減少、市郊外の既存商業地への需要は極めて弱含みで、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、広範囲から事例を収集選択し十分検討して求めており、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は理論的価格であるが、賃貸市場の動きは極めて鈍く、商業地域とはいえ信頼性はやや劣るものと思料する。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、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て、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
		100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
		100	[ ]	[ ]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,800 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	飯塚市の景気について、個人消費は飲食業や観光関連が人出の増加で持ち直しており、住宅投資も基調として持ち直している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	古い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。			
	変動率	年間 -3.6%	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚4CDH - 1101	飯塚市		建付地	( )	長方形	北東6 m市道		(都) 2住居 (60,200)				
b	飯塚4C - 1006	飯塚市		更地	( )	不整形	東32 m国道 南10 m 角地		(都) (70,200)				
c	飯塚4C - 206	飯塚市		更地	( )	ほぼ整形	南西6.5 m市道		(都) (60,200)				
d	嘉麻4C - 606	嘉麻市		更地	( )	ほぼ整形	北東8 m国道		準都計 (70,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 11,943	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[ 75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,781	$\frac{100}{[ 97.9]}$	16,120	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,100			
b	( ) 23,137	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 99.9]}$	23,160	$\frac{100}{[138.7]}$	16,698	画地 0.0 行政 0.0	16,700			
c	( ) 12,710	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,850	$\frac{100}{[ 77.4]}$	16,602	その他 0.0	16,600			
d	( ) 14,521	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,390	$\frac{100}{[ 93.0]}$	15,473	その他 0.0	15,500			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.30	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 +1.0	環境 +26.0	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 +0.12	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 -16.0	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,200 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため									
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号	-			所在及び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$						
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		% / 月					% / 月					% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他					

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		1,787,694	335,452	1,452,242	1,381,490	70,752	( 0.9746 ) 68,955	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
		収益価格	1,603,605 円 ( 9,320 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 2住居	60%	200%	200%	172㎡	9.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階70㎡店舗、2階35㎡(居宅2戸)の店舗兼共同住宅を想定			有効率の理由	100.0%	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	70.00	100.0	70.00	1,300	91,000	3.0	273,000
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	960	67,200	1.0	67,200
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		158,200		340,200
年額支払賃料				158,200円 x 12ヶ月 = 1,898,400円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないので計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保 0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				1,898,400円 x 6.0% + 円 x % = 113,904円				
以上計 + a+ - -				1,784,496円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				340,200円 x 94.0% x 1.00% = 3,198円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年 ) 運用利回り( %) = 0円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				1,787,694円 ( 10,394円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	嘉麻4C(賃) - 1101	1,373 ( 1,322 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,401	対象基準階の 月額実質賃料 1,303円/㎡
b	嘉麻4C(賃) - 1301	1,161 ( 1,159 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,247	月額支払賃料 ( 1,300円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	83,600 円	20,900,000 x	0.4 %
維持管理費	56,952 円	1,898,400 x	3.0 %
公租公課	土地 6,800 円	査定額	
	建物 146,300 円	20,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	20,900 円	20,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,900 円	20,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	335,452 円 (	1,950 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	20,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,381,490 円 ( 8,032 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,787,694 円	
総費用		335,452 円	
純収益 -		1,452,242 円	
建物等に帰属する純収益		1,381,490 円	
土地に帰属する純収益 -		70,752 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		68,955 円 ( 401 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	1,603,605 円 (	9,320 円 / m <sup>2</sup> )	

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	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市天道字宇度4 1 3番2				地積(㎡)	661	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)近商(80,200)準防 (その他) (90,200)					
	長方形 1:2	銀行 R C 2	小規模店舗、銀行、医院等が混在する県道沿いの商業地域	南東10 m 県道	水道	天道310 m						
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	店舗併用共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、			規模	600㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10 m 県道	交通施設	天道駅南西方310 m 法令(都)近商(90,200)準防 規制					
	地域要因の将来予測	当該地域は、店舗、店舗併用共同住宅が建ち並び商業地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は飯塚市内の旧来からの商業地の需要は一部で回復傾向がみられるものの横ばい傾向が続くものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	店舗併用共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	21,500 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、飯塚市内の路線商業地域を中心とした商業地域と判断した。主な需要者は店舗併用共同住宅を建設して収益を獲得する投資家であるが、店舗や事業所の敷地として自社利用目的で取得する法人や個人事業主も見られる。飯塚市内の店舗の需要はバイパス沿いが中心のため土地の需要は概ね横ばいである。需要の中心となる価格帯は1㎡当たり2~3万円程度で推移している。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記2試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の店舗、事業所等の土地取得も見られるため、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]						
	円/㎡		100	[ ]	[ ]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	+2.0 -3.0 +57.0 0.0 0.0	
	飯塚(県) 5 - 6											
	前年指定基準地の価格	[103.7]	100	100	[100.0]							
	40,200 円/㎡	100	[102.0]	[155.3]	100	26,300						
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,500 円/㎡			価格変動形成要因	(一般的要因)	景気は、原材料価格上昇による下振れリスクがあるものの持ち直しの動きが見られるが、郊外の商業地の需要は概ね横ばい傾向である。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	飯塚市内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。店舗の需要はバイパス沿いが中心で地価は横ばい推移している。						
	変動率	年間	0.0 %	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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4K - 227	飯塚市		建付地	( )	長方形	南東10 m県道		(都)近商 (90,200)		
b	飯塚4C - 917	飯塚市		更地	( )	長方形	南7.5 m市道		(都)1住居 (60,200)		
c	飯塚4C - 920	飯塚市		建付地	( )	長方形	南10 m市道 北3 m 二方路		(都) (60,200)		
d	飯塚4C - 1108	飯塚市		建付地	( )	台形	北西16 m市道		(都)準工 (60,200)		
e	飯塚4C - 2	飯塚市		更地	( )	不整形	北東11 m国道 南2 m 二方路		(都)近商 (81,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 26,498	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,081	100 [105.0]	25,791	街路 交通・ 0.0	25,800	
b	( ) 30,864	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	31,605	100 [116.4]	27,152	接近 環境 0.0	27,200	
c	( ) 20,408	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [ 92.7 ]	23,138	100 [ 90.2 ]	25,652	画地 行政 0.0	25,700	
d	( ) 30,085	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,687	100 [109.7]	27,974	その他 0.0	28,000	
e	( ) 19,183	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [ 93.0 ]	21,039	100 [ 77.9 ]	27,008	[100.0] 100	27,000	
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 +0.20	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -3.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	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 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -18.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	9,908,473	2,140,900	7,767,573	7,170,600	596,973	( 0.9753 ) 582,228	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	14,200,683 円 ( 21,500 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	375.00	S 2 F		675.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 近商 準防	90 %	200 %	200 %	661 ㎡	18.2 m x 38.0 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階は 1 住戸が平均 6 0 ㎡程度の 2 L D K の共同住宅 ( 5 戸 ) を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	375.00	100.0	375.00	1,380	517,500	6.0	3,105,000		
2 ~	共同住宅	300.00	100.0	300.00	1,100	330,000	1.0	330,000	1.0	330,000
~										
~										
計		675.00	100.0	675.00		847,500		3,435,000		330,000
年額支払賃料						847,500 円 x 12ヶ月 = 10,170,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						3,000 円/台 x 7 台 x 12ヶ月 + = 252,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						10,170,000 円 x 6.0 % + 252,000 円 x 6.0 % = 625,320 円				
以上計 + a+ - -						9,796,680 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,435,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 32,289 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 330,000 円 x 94.0 % x 0.2563 = 79,504 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						9,908,473 円 ( 14,990 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚 4 C (賃 ) - 907	1,095 ( 1,050 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,096	対象基準階の 月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	飯塚 4 C (賃 ) - 908	1,127 ( 1,080 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	100 [101.0]	100 [100.0]	1,150	月額支払賃料 ( 1,100 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	
修繕費	555,000 円	111,000,000 x	0.5 %
維持管理費	521,100 円	10,422,000 x	5.0 %
公租公課	土地 65,800 円	査定額	
	建物 777,000 円	111,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	111,000 円	111,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	111,000 円	111,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,140,900 円 (	3,239 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	111,000,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m <sup>2</sup> x 675.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	7,170,600 円 ( 10,848 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,908,473 円
総費用			2,140,900 円
純収益 -			7,767,573 円
建物等に帰属する純収益			7,170,600 円
土地に帰属する純収益 -			596,973 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			582,228 円 ( 881 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	14,200,683 円 (		21,500 円 / m <sup>2</sup> )

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	11,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	34,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市有井字鳥羽 3 3 4 番 1 2				地積 (m <sup>2</sup> )	335	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防	
	長方形 1:1.5	医院兼住宅 S 2	自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南20 m 国道	水道	新飯塚2.7 km	(その他) 地区計画等 (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 240 m、南 50 m、北 10 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模			330 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし。		街 2 0 m国道	交通 新飯塚駅 東方2.7 km	法令 (都) 近商 (80,200) 準防	地区計画等	
	地域要因の将来予測	国道沿いに自動車販売会社等が建ち並ぶ路線商業地域である。国道 2 0 1 号バイパスの開通により空地が目立っていたが現在は賑わいが戻りつつある。今後の地価は横這いから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	34,600 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	30,500 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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営する大手や地場の法人又は個人事業主である。路線商業地域としての集積性は国道 2 0 1 号バイパスや国道 2 0 0 号沿いと比較して劣るが、近隣地域周辺には自動車販売会社各社が進出し、一定の繁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、飯塚市内の商業地の事例に基づき試算していることから市場性を反映した実証的な価格であり、説得力を有する。したがって、鑑定評価額は、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、更に指定基準地価格との検討を踏まえ、上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	飯塚(県) 5 - 6							
	前年指定基準地の価格	[103.7]	100	100	[100.0]	33,900		
	40,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[102.0]	[120.5]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,100 円 / m <sup>2</sup>		価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	飯塚市は人口が減少し高齢化が進んでいるものの、筑豊地域の中心として拠点性を有しており、大型商業施設が進出予定である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			(地域 要因)	空地や空室が多い時期もあったが、大手自動車メーカーの販売会社が集積する路線商業地域として、市況は回復傾向にある。			
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚4C - 1008	飯塚市		更地	( )	不整形	西7.1 m市道 南4 m 角地		(都)商業 (100,400)					
b	飯塚4C - 1012	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東30 m国道		(都) (70,200)					
c	飯塚4C - 1108	飯塚市		建付地	( )	台形	北西16 m市道		(都)準工 (60,200)					
d	飯塚4K - 227	飯塚市		建付地	( )	長方形	南東10 m県道		(都)近商 (90,200)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 40,669	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,789	$\frac{100}{[120.7]}$	33,794	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	33,800				
b	( ) 32,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,680	$\frac{100}{[94.7]}$	34,509	0.0 0.0 0.0	34,500				
c	( ) 30,085	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,687	$\frac{100}{[89.1]}$	34,441	0.0	34,400				
d	( ) 26,498	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,081	$\frac{100}{[77.9]}$	34,764	0.0	34,800				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.19	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-10.0 +2.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	+24.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-9.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-10.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	-22.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,600 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												
造成事例番号	-			所在及び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$						
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		% / 月					% / 月					% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他					

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		3,703,602	704,012	2,999,590	2,548,770	450,820	( 0.9746 ) 439,369	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
		収益価格	10,217,884 円 ( 30,500 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	180.00	S 1 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)近商 地区計画等 準防	90 %	200 %	200 %	335 ㎡	15.0 m x 22.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗として一棟貸し			有効率 の理由	100.0 %	共用部を含めた一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	100.0	180.00	1,815	326,700	6.0	1,960,200
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		326,700		1,960,200
年額支払賃料					326,700 円 x 12ヶ月 = 3,920,400 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を授受する慣行がないため非計上			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					3,920,400 円 x 6.0 % + 円 x 6.0 % = 235,224 円			
以上計 + a+ - -					3,685,176 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,960,200 円 x 94.0 % x 1.00 % = 18,426 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年 ) 運用利回り( % ) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					3,703,602 円 ( 11,056 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚4K(賃) - 208	1,988 ( 1,905 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,990	対象基準階の 月額実質賃料 1,824 円/㎡
b	飯塚4C(賃) - 201	1,671 ( 1,667 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,776	月額支払賃料 ( 1,815 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	185,500 円	$37,100,000 \times$	0.5 %
維持管理費	117,612 円	$3,920,400 \times$	3.0 %
公租公課	土地 67,000 円	査定額	
	建物 259,700 円	$37,100,000 \times$	$50.0 \% \times 14.00 / 1000$
損害保険料	37,100 円	$37,100,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,100 円	$37,100,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	704,012 円 (	$2,102 \text{ 円} / \text{m}^2$ )	(経費率 19.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	37,100,000 円	設計監理料率 $200,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 180.00 \text{ m}^2 (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0529 \times 40 \% + 0.0662 \times 30 \% + 0.0921 \times 30 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	2,548,770 円 ( $7,608 \text{ 円} / \text{m}^2$ )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,703,602 円	
総費用		704,012 円	
純収益 -		2,999,590 円	
建物等に帰属する純収益		2,548,770 円	
土地に帰属する純収益 -		450,820 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		439,369 円 ( $1,312 \text{ 円} / \text{m}^2$ )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.3 %	
	10,217,884 円 (	$30,500 \text{ 円} / \text{m}^2$ )	

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	27,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市口原字前牟田3 4 1 番 1				地積(㎡)	1,145	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商(60,200) 準防	
	台形 1:1.2	店舗 W 1	国道バイパス沿いに店舗等が存する路線商業地域	東30 m 国道、三方路	水道	小竹2.2 km	(その他) 特別用途地区 (80,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗地		
(2)近隣地域	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		
(2)近隣地域	地域的特性	特記 特になし	街 路	3 0 m国道	交通 施設	小竹駅 南東方2.2 km	法令 (都) 近商(70,200) 準防 特別用途地区	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	約 5 0 年前に国道 2 0 0 号が開通。4 0 年前から店舗の立地が見られ、早くから路線型商業地域を形成してきた。現在は直方市方面への通過地点となっており、商況は停滞気味である。地価は下落傾向。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	14,400 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家又は借家での出店することが多いが、当地域のように地価水準が低い路線商業地域では土地を購入しての出店することが多い。国道 2 0 0 号、2 0 1 号沿いで飯塚市の市街地に近いエリアでは、多くの郊外型店舗が出店し顧客獲得競争が激化しているが、当地域は飯塚市の北端部に位置し土地需要は弱い。取引価格帯は画地規模次第だが、5 0 0 0 万円以内。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は近隣地域と幅員が同程度の幹線道路沿いの事例を重視して試算した。収益価格は、低層店舗の一棟賃を想定したが、建築費や利回りにより価格が左右される。当地域は路線商業地域としては地価水準が低く、収益性を重視した地価形成がされにくいこと、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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 正 行政 画地 其他
(8)公価表示価格と格しをた	公示価格	円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	23,300	内 街路 交通 補 正 行政 画地 其他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	飯塚(県) 5 - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 補 正 行政 画地 其他
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	40,200 円/㎡	[103.7] 100	[102.0] 100	[180.8] 100	[103.0] 100	23,300	内 街路 交通 補 正 行政 画地 其他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,100 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	飯塚駅徒歩圏の卸売市場跡地(66,700㎡)にゆめタウンの進出が決定。大規模SCの誕生に期待が集まっている。R 4 年開業予定。		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動状況		(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。		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	変動率 年間 -2.1 % 半年間 %		価格変動状況		(個別的要因)	特になし		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4C - 2	飯塚市		更地	( )	不整形	北東11 m国道 南2 m 二方路		(都)近商 (81,200)		
b	飯塚4C - 1012	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東30 m国道		(都) (70,200)		
c	飯塚4C - 1108	飯塚市		建付地	( )	台形	北西16 m市道		(都)準工 (60,200)		
d	飯塚4K - 227	飯塚市		建付地	( )	長方形	南東10 m県道		(都)近商 (90,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 19,183	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [93.0]	21,039	100 [96.0]	21,916	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	22,600	
b	( ) 32,680	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,680	100 [143.0]	22,853	画地 +3.0 行政 0.0	23,500	
c	( ) 30,085	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,687	100 [131.9]	23,265	その他 0.0	24,000	
d	( ) 26,498	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,081	100 [135.9]	19,927		20,500	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.5	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0	画地 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,600 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											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,310,625	854,800	3,455,825	2,743,160	712,665	( 0.9750 ) 694,848	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	16,544,000 円 ( 14,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	250.00	S 1 F		250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)近商 特別用途地区 準防	80 %	200 %	200 %	1,145 ㎡	37.0 m x 43.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し店舗			有効率 の理由	100.0 %	平家建店舗の一棟貸のため、有効率 100 %

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	250.00	100.0	250.00	1,500	375,000	10.0	3,750,000	
~									
~									
~									
計		250.00	100.0	250.00		375,000		3,750,000	
年額支払賃料						375,000 円 x 12ヶ月 = 4,500,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費は賃料に含まれる			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						4,500,000 円 x 5.0 % 円 x % = 225,000 円			
以上計 + a+ - -						4,275,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,750,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 35,625 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						4,310,625 円 ( 3,765 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚4C(賃) - 201	1,671 ( 1,667 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [115.0]	100 [110.0]	1,468	対象基準階の 月額実質賃料 1,513 円/㎡
b	飯塚4K(賃) - 208	1,988 ( 1,905 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [120.0]	100 [110.0]	1,673	月額支払賃料 ( 1,500 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	
修繕費	202,000 円	40,400,000 x	0.5 %
維持管理費	135,000 円	4,500,000 x	3.0 %
公租公課	土地	154,200 円	査定額
	建物	282,800 円	40,400,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	40,400 円	40,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,400 円	40,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	854,800 円 (	747 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	40,400,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m <sup>2</sup> x 250.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,743,160 円 ( 2,396 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,310,625 円
総費用			854,800 円
純収益 -			3,455,825 円
建物等に帰属する純収益			2,743,160 円
土地に帰属する純収益 -			712,665 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			694,848 円 ( 607 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	16,544,000 円 (		14,400 円 / m <sup>2</sup> )



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	28,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	41,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) [令和 4年1月]	32,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市川津字上深町 4 0 4 番 3 外			地積 (m <sup>2</sup> )	694	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工 (60,200)		
	長方形 1:1.5	店舗、工場兼住宅 S 2	飲食店、小売店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東16.5 m 市道、南西側道	水道、下水	新飯塚2 km	(その他) 特別用途地区 都市機能誘導区域 (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 32 m、規模			700 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 16.5 m市道	交通 新飯塚駅 西方2 km	法令 (都) 準工 (60,200) 特別用途地区 都市機能誘導区域			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、幹線道路沿いに自動車関連店舗、医院等が建ち並ぶ路線商業地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因はなく、今後も概ね現況のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		42,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格		33,300 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格		/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格		/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市の幹線道路沿いに形成された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。郊外店舗については新型コロナの影響も然程なく、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存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	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			地域 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			地域 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,200 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		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、駅前等の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。 (地域要因) 市中心部に比較的近い路線商業地域であるが、新規出店の動きは見られず、静態的に推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +3.7 %	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚4C - 901	飯塚市		建付地	( )	ほぼ整形	南15.5 m市道 南西6 m 北西3 m 三方路		(都)商業 (100,400)				
b	飯塚4C - 227	飯塚市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北18 m国道 西6 m 角地		(都)近商 (100,200)				
c	飯塚4C - 1012	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東30 m国道		(都) (70,200)				
d	飯塚4C - 218	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西12 m県道		(都)商業 (90,400)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 41,729	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	42,742	$\frac{100}{[104.4]}$	40,941	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	41,800			
b	( ) 48,270	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	47,333	$\frac{100}{[113.2]}$	41,814	画地 +2.0 行政 0.0	42,700			
c	( ) 32,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,680	$\frac{100}{[80.4]}$	40,647	その他 0.0	41,500			
d	( ) 47,765	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,052	$\frac{100}{[113.3]}$	42,411	その他 0.0	43,300			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -6.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +11.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -22.0	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 +0.10	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 42,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,024,875	2,131,000	7,893,875	6,921,600	972,275	( 0.9753 ) 948,260	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	23,128,293 円 ( 33,300 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	250.00	S 2 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)準工 特別用途地区 都市機能誘導区域	70 %	200 %	200 %	694 ㎡	22.0 m x 33.0 m	前面道路：市道 16.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所の一棟貸しを想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	250.00	100.0	250.00	2,000	500,000	6.0	3,000,000
2 ~ 2	事務所	250.00	100.0	250.00	1,500	375,000	6.0	2,250,000
~								
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		875,000		5,250,000
年額支払賃料				875,000 円 x 12ヶ月 = 10,500,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しのため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				10,500,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 525,000 円				
以上計 + a+ - -				9,975,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,250,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 49,875 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				10,024,875 円 ( 14,445 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚4K(賃) - 208	1,988 ( 1,905 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,893	対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	飯塚4C(賃) - 201	1,671 ( 1,667 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,184	月額支払賃料 ( 2,000 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	515,000 円	103,000,000 x	0.5 %
維持管理費	525,000 円	10,500,000 x	5.0 %
公租公課	土地 164,000 円	査定額	
	建物 721,000 円	103,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,131,000 円 (	3,071 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	103,000,000 円	設計監理料率 200,000 円 / m <sup>2</sup> x 500.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,921,600 円 ( 9,973 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,024,875 円
総費用			2,131,000 円
純収益 -			7,893,875 円
建物等に帰属する純収益			6,921,600 円
土地に帰属する純収益 -			972,275 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			948,260 円 ( 1,366 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	23,128,293 円 (		33,300 円 / m <sup>2</sup> )

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 - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	60,000,000 円	1㎡当たりの価格	46,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	27,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市徳前字水町 1 6 番 5 外			地積 (㎡)	1,304	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防  (その他) (100,400)	
	長方形 2:1	店舗 L S 1	交通量の多い幹線道路沿いに低層店舗が建ち並ぶ商業地域	東20 m 市道、四方路	水道、下水	飯塚860 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 200 m、北 200 m	標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 30 m、規模	1,500 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし	街 2.0 m市道	交通 飯塚駅860 m	施設	法令 (都) 商業 (90,400) 準防	規制	
	地域要因の将来予測	約 5 0 年前から卸関係の業者が集積し、卸商団地を形成。近年は、立地の良さを活かして、背後地でも小売店が増加。幹線沿いでは、まとまった土地に大規模店舗が立地している。建替えにより店舗地化が進むと予測。						
(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	47,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	37,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の路線商業地域を主とし、近隣背後でも店舗立地可能な地域まで含む。主たる需要者は、広域的に店舗展開する物販・飲食事業者であるが、借地又は借家での出店が多い。なお、幹線沿いは奥行 1 5 ~ 2 0 m の画地が多く、裏地と一体として奥行 3 0 m 程度確保できる土地になれば店舗開発需要は高い。また、市内でも堀池、秋松地区は大型店舗の新規出店が続いてきたエリアである。取引価格帯は画地規模次第だが、1 億円以内が目安。							
(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する更地の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。新型コロナウイルスの影響はあるが、来年度に近隣でゆめタウンの開業が控えており、用地需要は十分に見込まれる。市場の実態を反映する比準価格を重視し、収益性の低さを参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	飯塚(県) 5 - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	40,200 円 / ㎡	[103.7]	100	100	[104.0]	45,700	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
	40,200 円 / ㎡		100	[102.0]	[ 93.1 ]	100		0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格形成要因			(一般的 要因) 飯塚駅徒歩圏の卸売市場跡地 ( 6 6 , 7 0 0 ㎡ ) にゆめタウンの進出が決定。大規模 S C の誕生に期待が集まっている。R 4 年開業予定。
	変動率 年間 % 半年間 %					(地域 要因) 現在、旧卸売市場の建屋が取り壊し中である。近隣地域ではディスカウントストアが R 3 / 9 にリニューアルオープンした。		
						(個別的 要因) 特になし。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚4C - 217	飯塚市		更地	( )	ほぼ整形	北15 m市道		(都)準工 (60,200)	
b	飯塚4C - 218	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西12 m県道		(都)商業 (90,400)	
c	飯塚4C - 901	飯塚市		建付地	( )	ほぼ整形	南15.5 m市道 南西6 m 北西3 m 三方路		(都)商業 (100,400)	
d	飯塚4C - 903	飯塚市		更地	( )	不整形	北東15.3 m市道 南東1.3 m 角地		(都)商業 (90,400)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 37,985	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	42,965	$\frac{100}{[ 95.0]}$	45,226	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	47,000
b	( ) 47,765	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,052	$\frac{100}{[100.9]}$	47,623	画地 +4.0 行政 0.0	49,500
c	( ) 41,729	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.9]}$	42,742	$\frac{100}{[100.0]}$	42,742	その他 0.0	44,500
d	( ) 55,751	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.9]}$	57,630	$\frac{100}{[100.0]}$	57,630	その他 0.0	59,900
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[104.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -4.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 47,000 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									
造成事例番号	-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月						% / 月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		7,282,083	1,359,560	5,922,523	3,843,140	2,079,383	( 0.9750 ) 2,027,398	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
		収益価格	48,271,381 円 ( 37,000 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	350.00	S 1 F		350.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	100 %	400 %	400 %	1,304 ㎡	50.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し店舗			有効率の理由	100.0 %	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	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	350.00	100.0	350.00	1,810	633,500	10.0	6,335,000
~								
~								
~								
計		350.00	100.0	350.00		633,500		6,335,000
年額支払賃料				633,500 円 x 12ヶ月 = 7,602,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は賃料に含まれる				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				7,602,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 380,100 円				
以上計 + a+ - -				7,221,900 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,335,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 60,183 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				7,282,083 円 ( 5,584 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚4C(賃) - 201	1,671 ( 1,667 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [110.0]	1,777	対象基準階の 月額実質賃料 1,825 円/㎡
b	飯塚4K(賃) - 208	1,988 ( 1,905 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [110.0]	2,114	月額支払賃料 ( 1,810 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	283,000 円	56,600,000 x	0.5 %
維持管理費	228,060 円	7,602,000 x	3.0 %
公租公課	土地 339,100 円	査定額	
	建物 396,200 円	56,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	56,600 円	56,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	56,600 円	56,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,359,560 円 (	1,043 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	56,600,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m <sup>2</sup> x 350.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % + 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,843,140 円 ( 2,947 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,282,083 円	
総費用		1,359,560 円	
純収益 -		5,922,523 円	
建物等に帰属する純収益		3,843,140 円	
土地に帰属する純収益 -		2,079,383 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,027,398 円 ( 1,555 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	48,271,381 円 (	37,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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	151,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	9,150 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 19 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市横田字後牟田 6 6 9 番 7 2 外				地積 (m <sup>2</sup> )	16,504	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	工場兼事務所 S 2	中小規模工場等が建ち並ぶ工場団地	東9.5 m 市道、背面道	水道、ガス	新飯塚3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 450 m、南 350 m、北 100 m		標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 100 m、奥行 約 150 m、		規模	15,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 路	9.5 m市道		交通 施設	
		事項				新飯塚 西方3 km	法令 (都) 工専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	物流用地への投資は引き続き過熱しており、全国的に工業用地が不足していることから、相対的に交通利便性に劣るが、割安感の残る当地域の地価は今後も高い上昇率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	標準価格	9,150 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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需要を中心に取得競争が過熱しており、地価の大幅な上昇が見られる。一方、建築費の高騰もあり投資採算性の観点から需要は郊外の割安な工業地にも向かっており、当地域にも工場用地需要を中心に需要の波及が認められる。需要の中心は 8,000 円 / m <sup>2</sup> ~ 10,000 円 / m <sup>2</sup> 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	比準価格は飯塚市の周辺市町の工業地の取引事例に基づいて試算されているが、需要者は自己利用を企図する法人で、当該需要者は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の多い工業地域に位置し、賃貸市場が形成されていないため適用しなかった。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に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[ ]	[ ]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,320 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m <sup>2</sup>	変 動 形 成 要 因 の 状 況
	変動率	年間 +10.0 %	半年間	%	(一般的 要因)	工場団地の完売や、新たな工場の建設も見られるなど、工業用地の取得需要は根強く、用地不足から地価は上昇幅を拡大させている。		
					(地域 要因)	飯塚市内に高速道路の I C が無い等、交通利便性は劣るが、割安感と、他地域での工場用地不足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。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	遠賀4C - 955	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ整形	東10 m 県道 南6 m 西5 m 三方路		(都) (60,200)		
b	田川04C - 11418	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南7 m 市道 西5.5 m 角地		(都) (80,200)		
c	川崎04C - 10801	田川郡川崎町		更地	( )	ほぼ整形	南12 m 町道		(都) (70,200)		
d	筑紫野4K - 614	筑紫野市		建付地	( )	不整形	南東9 m 県道 北東3.6 m 北西3.3 m 西5.8 m 四方路		準都計 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 9,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,626	$\frac{100}{[101.0]}$	9,531	街路 0.0 交通・接近 0.0	9,530	
b	( ) 7,771	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	7,849	$\frac{100}{[87.3]}$	8,991	環境 0.0	8,990	
c	( ) 5,350	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,409	$\frac{100}{[57.7]}$	9,374	画地 0.0	9,370	
d	( ) 12,055	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,417	$\frac{100}{[139.1]}$	8,927	行政 0.0 その他 0.0	8,930	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[100.0]$ 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 -10.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -30.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,150 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己利用の多い工業地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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	51,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	7,250 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市有安字鳥羽9 5 8 番 9				地積 (m <sup>2</sup> )	7,122	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)	
	長方形 1:2	工場	中規模の工場、物流センター等が集積する内陸型工業団地	北東11 m 市道	水道	新飯塚3.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 115 m、規模 7,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 m 市道	交通施設	新飯塚駅 東方 3.2 km 法令 (都) 工専 (60,200) 規制	
(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	7,250 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑豊地区全域で、概ね飯塚市、田川市、若宮市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。コロナ禍が追い風となりEコマース市場の拡大に伴い物流施設の需要が高まっており、特に大型倉庫の建設が可能な大規模用地への 선호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、隣接市町における信頼性の高い事例から求めたもので、工場地の実態を反映した実証的な価格である。自社使用を前提とした利用形態が主であることから収益価格の試算を断念した。したがって、信頼性の高い比準価格を重視し、工場地の動向及び他市町との価格バランスも考慮のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	(一般的要因)	県内ではコロナ禍でのEコマース市場の拡大により、物流施設の利用ニーズが更に加速している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				(地域要因)	近くに卸売市場が移転したことから関連施設用地の需要が高まり、これまでの割安感が顕在化し、地価の上昇率は拡大傾向にある。		
変動率 年間 +11.5 % 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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	田川04C - 11418	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南7 m市道 西5.5 m 角地		(都) (80,200)		
b	遠賀4C - 955	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ整形	東10 m県道 南6 m 西5 m 三方路		(都) (60,200)		
c	鞍手4K - 505	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	ほぼ整形	南西5.2 m町道		(都) (60,200)		
d	小竹4C - 854	鞍手郡小竹町		その他	( )	ほぼ整形	南東14 m町道		(都) (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 7,771	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	7,849	100 [111.6]	7,033	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,030	
b	( ) 9,626	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,626	100 [135.0]	7,130	環境 0.0 画地 0.0	7,130	
c	( ) 10,590	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,590	100 [139.5]	7,591	行政 0.0	7,590	
d	( ) 3,070 3,411	100 [60.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,685	100 [74.9]	7,590	その他 0.0	7,590	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0	画地 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 -9.0	交通・接近 -3.0	環境 +58.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 -30.0	画地 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,250 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自社工場を前提とした利用形態が主であることから、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ



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	103,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,900 円/㎡
-------	---------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市平恒字源知435番74外			地積 (㎡)	13,082	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)	
	正方形 1:1	工場兼事務所	中規模工場が建ち並び区画整然とした内陸型の工業団地	東10m市道、三方路	水道	天道2.5km	(その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 150m、南 600m、北 200m	標準的使用	工場用地				
	標準的画地の形状等	間口 約 120m、奥行 約 120m、	規模	15,000㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特になし	街 路	10m市道	交通 施設	天道駅 東方2.5km	法令 規制 (都) 工専 (60,200) 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	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。筑豊地区では最も大きい工業団地である。熟成度高く、今後も現状を維持するものと予測。						
(3) 最有効使用の判定	工場用地			(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,900 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	同一需給圏は筑豊地区一帯の工業地域と判断。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。業績好調な企業による新工場立地が見られ、令和2年に飯塚市の工業団地は完売となり用地不足が懸念されるため、市内各所の工業用地の地価は上昇に転じている。飯塚市は企業立地用適地バンクを開設し、令和2年から運用を開始した。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い。需要水準は土地で数億円まで。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近隣地域と類似の工業用地の事例を重視し、かつ広域的な工業地の地価バランスに留意して試算した。また、自用目的の取引が主で、収益還元法は適用しなかった。なお、当地域のような地価水準の低い工業地域における新規投資では、土地投資額は僅かで、建物や設備の投資額が大半を占めるため、土地価格の高低は投資意思決定にあまり影響を与えない。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	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準化補正 画地 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準化補正 画地 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,200 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	公示価格 円/㎡	変動状況要因の
	変動率	年間 +9.7 %	半年間	%	(一般的要因)	令和2年6月に小藤工業団地、目尾工業団地で企業進出が決定し、飯塚市の工業団地は完売した。		
					(地域要因)	令和3年4月、近隣の製薬会社が新工場棟を建設すると発表。令和4年9月竣工予定。		
					(個別的要因)	特になし		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚4C - 228	飯塚市		更地	( )	長方形	南東6 m市道 北西4 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
b	飯塚4KD H - 208	飯塚市		建付地	( )	不整形	東4.5 m市道		(都) (70,200)		
c	田川04C - 11418	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南7 m市道 西5.5 m 角地		(都) (80,200)		
d	宮若4K - 811	宮若市		更地	( )	ほぼ整形	北東11 m市道		準都計 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 9,208	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	9,162	$\frac{100}{[116.2]}$	7,885	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,960	
b	( ) 11,480	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	12,749	$\frac{100}{[140.4]}$	9,080	画地 +1.0	9,170	
c	( ) 7,771	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 99.0]}$	7,849	$\frac{100}{[101.9]}$	7,703	行政 0.0	7,780	
d	( ) 14,391	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,053	$\frac{100}{[168.8]}$	8,918	その他 0.0	9,010	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +10.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0	画地 -5.0	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 0.0	環境 +5.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +25.0	環境 +35.0	画地 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を主とする工場地域であり、賃貸収益性に基づいて取引される可能性は低いと判断し、収益還元法を非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ