

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
飯塚(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	36,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	30,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	飯塚市片島3丁目406番22ほか1筆 片島3-10-32			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)				
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	新飯塚1.5km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 80m、南 100m、北 70m		標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 25m、規模		450㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m市道	交通施設	新飯塚駅 北西方 1.5km 法令(都) 2住居(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられない。地価は引き続き下落傾向にあるものと予測する。									
(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	36,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	15,500 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、主として「JR新飯塚」駅、「飯塚」駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の中心は、主に福岡市方面へ勤務する地縁的嗜好性を有する個人等である。人口の減少や商業地の衰退等により土地需要は依然として低迷しており、地価は下落傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1,500万円～2,000万円程度、新築住宅で3,000万円～3,500万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性はやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺基準地等とのバランスも勘案して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	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	地域交通環境行政その他
	公示価格	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/㎡	[]	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 36,400 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 -		公示価格 円/㎡		変動率 年間 -0.3% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		(一般的要因) 飯塚市中心市街地に比較的近い閑静な住宅地域であるが、人口の減少、商業地の衰退等により、住宅地需要は停滞している。 (地域要因) 中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。土地需要は少なく、地価は下落傾向にある。 (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01C - 1018	飯塚市		更地	()	長方形	南西6 m市道		(都)1中専(60,200)		
b	飯塚01C - 619	飯塚市		更地	()	長方形	東13 m市道		(都)1住居(60,200)		
c	飯塚01C - 1406	飯塚市		建付地	()	長方形	西4.9 m市道		(都)1低専(50,80)居住誘導区域		
d	飯塚01C - 1405	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	南17.1 m県道		(都)1中専(60,200)居住誘導区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 27,223	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,196	$\frac{100}{[83.1]}$	32,727	街路交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	() 30,116	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,116	$\frac{100}{[86.5]}$	34,816		32,700 34,800	
c	() 31,623	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,370	$\frac{100}{[78.5]}$	39,962		40,000	
d	() 34,277	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,797	$\frac{100}{[91.0]}$	37,140		37,100	
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 -0.03	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 -16.0	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 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 -6.0	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 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -8.0	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： 36,300 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		既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,714,331	1,163,280	4,551,051	4,230,400	320,651	(0.9746) 312,506	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	7,267,581 円 (15,500 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 (㎡)		
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㎡	18.0 m × 25.0 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	各4戸(2LDK、57.5㎡)、全8戸			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	1,020	234,600	2.0	469,200
2 ~	住宅	230.00	100.0	230.00	1,040	239,200	2.0	478,400
~								
~								
計		460.00	100.0	460.00		473,800		947,600
年額支払賃料				473,800円 × 12ヶ月 = 5,685,600円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000円/台 × 8台 × 12ヶ月 + = 384,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				5,685,600円 × 6.0% + 384,000円 × 6.0% = 364,176円				
以上計 + a+ - -				5,705,424円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				947,600円 × 94.0% × 1.00% = 8,907円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0円				
総収益 + + +				5,714,331円 (12,184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01C(賃) - 1301	945 (945)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,163	対象基準階の 月額実質賃料 1,042円/㎡
b	飯塚01C(賃) - 1303	851 (833)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	995	月額支払賃料 (1,040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	256,000 円	64,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	303,480 円	6,069,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 27,800 円	査定額	
	建物 448,000 円	64,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	64,000 円	64,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	64,000 円	64,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,163,280 円 (	2,480 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(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	64,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 460.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 × 40 % + 0.0662 × 40 % + 0.0921 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,230,400 円 (9,020 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,714,331 円	
総費用		1,163,280 円	
純収益 -		4,551,051 円	
建物等に帰属する純収益		4,230,400 円	
土地に帰属する純収益 -		320,651 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		312,506 円 (666 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	7,267,581 円 (	15,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
飯塚(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	5,370,000 円	1㎡当たりの価格	25,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 20,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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)	
	2:1	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多い既成の住宅地域	南西6m 市道	水道、下水	飯塚650m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 150m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 10m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	飯塚駅 m 南東方650	法令(都) 1住居 規制
	地域要因の将来予測	飯塚駅東側の既成住宅地域で、地域要因に特段の変化は見受けられない。新興住宅地域と比較して需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にあるものと予測する。						
(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	25,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	12,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、主としてJR「飯塚」駅、「新飯塚」駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の中心は、主に福岡市方面へ勤務する地縁的嗜好性を有する個人等である。人口の減少や商業地の衰退等により土地需要は依然として低迷しており、地価は下落傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円～1,000万円程度、新築住宅で2,000万円～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	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、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性はやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺基準地等とのバランスも勘案して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	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 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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 / []	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 25,200 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	飯塚市中心市街地の近郊に位置する住宅地域であるが、人口の減少、商業地の衰退等により、住宅地需要は停滞している。			
	- 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)	飯塚駅東側の既成住宅地域で、地域要因に特段の変化は見受けられない。地価は引き続き下落傾向が続いている。			
	変動率	年間 -0.4%	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01C - 1322	飯塚市		建付地	()	袋地等	北東3.6 m市道		(都) 1 中専 (60,160)		
b	飯塚01C - 1015	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	北東7.8 m市道 無道路地		(都) 1 低専 (50,80)		
c	飯塚31K - 1050	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北2.2 m市道		(都) 1 住居 (60,160)		
d	飯塚01C - 612	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	西6 m未舗装市道 南3 m 角地		(都) 準工 (70,200) 特別用途地区		
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	() 21,027	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	24,713	100 [85.5]	28,904	街路 交通・ 0.0	28,900	
b	() 22,282	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,282	100 [84.7]	26,307	接近 環境 0.0	26,300	
c	() 20,650	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [93.1]	22,136	100 [83.8]	26,415	画地 行政 0.0	26,400	
d	() 24,195	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [97.0]	24,893	100 [99.0]	25,144	その他 0.0	25,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -8.0	環境 +1.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -9.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 -6.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	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： 25,100 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,455,958	498,000	1,957,958	1,837,580	120,378	(0.9746) 117,320	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	2,728,372 円 (12,700 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㎡	20.0 m × 10.5 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	50㎡程度の2LDK、計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	1,060	106,000	1.0	106,000	1.0	106,000
2 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,070	107,000	1.0	107,000	1.0	107,000
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		213,000				213,000
年額支払賃料						213,000円 × 12ヶ月 =				2,556,000円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + =				0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						2,556,000円 × 6.0% + 円 × 6.0% =				153,360円
以上計 + a+ - -										2,402,640円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						213,000円 × 94.0% × 1.00% =				2,002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%) 213,000円 × 94.0% × 0.2563 =				51,316円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0円
総収益 + + +						2,455,958円 (11,476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01C(賃) - 1301	945 (945)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,163	対象基準階の 月額実質賃料 1,094円/㎡
b	飯塚01C(賃) - 1303	851 (833)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	995	月額支払賃料 (1,070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	111,200 円	27,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	127,800 円	2,556,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 8,800 円	査定額	
	建物 194,600 円	27,800,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	498,000 円 (	2,327 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(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)	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	27,800,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 40 % +
			設備部分 0.0921 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,837,580 円 (8,587 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,455,958 円
総費用			498,000 円
純収益 -			1,957,958 円
建物等に帰属する純収益			1,837,580 円
土地に帰属する純収益 -			120,378 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			117,320 円 (548 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	2,728,372 円 (		12,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
飯塚(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一 印

鑑定評価額	4,610,000 円	1㎡当たりの価格	24,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	飯塚市伊岐須字大坪842番36			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)			
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	北6m 市道	水道、下水	新飯塚3.5km	(その他) 22条区域			
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 70m、南 200m、北 100m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 13m、規模		200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	旧分譲住宅地。	街路	基準方位 北 北6m 市道	交通	新飯塚駅 北西方3.5 km			
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、飯塚市内の一般住宅を中心とした既成住宅地域であり、地価は弱含んでいる。地域要因に変動は見られず、今後も同様の傾向にて推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、飯塚市都心周辺に形成された住宅地域である。主たる市場参加者は、飯塚市内の地場企業に従事するサラリーマン世帯や地縁の嗜好性を有する個人等が中心と考えられる。飯塚市では、ミニ分譲地等の販売が堅調であるが、既成の住宅地の需要は弱く、地価の下落幅は縮小しているものの、依然下落基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、概ね5百万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等の利用は少なく、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。本件では、多数の取引事例より客観的かつ実証的な比準価格が求められた。以上より、取引事例比較法による比準価格に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	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 25,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因) 飯塚市は人口減少や高齢化等が進んでおり、地域経済も低迷しているため、不動産需要は依然として弱含んでいる。 (地域要因) 新興分譲地に比べ既成住宅地域の住宅地需要は弱く、地価は下落傾向であるが、その幅は縮小しつつある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。					
	代表標準地 標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正						
	公示価格	円/㎡	[]	100						
	変動率	年間	-0.4 %	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01C - 1308	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東3.7 m市道		(都) 1住居(60,160) 居住誘導区域		
b	飯塚01C - 1030	飯塚市		建付地	()	長方形	南西4 m市道		(都) 1住居(60,160)		
c	飯塚01C - 1304	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.8 m市道		(都) (60,200)		
d	飯塚01C - 1404	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	東1 m未舗装道路		(都) 1住居(60,200)		
e	飯塚31K - 1412	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	北東6.5 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	(24,590)	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,541	$\frac{100}{[97.8]}$	25,093	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,100	
b	(23,466)	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,419	$\frac{100}{[94.8]}$	24,704	画地 0.0 行政 0.0	24,700	
c	(25,471)	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,191	$\frac{100}{[101.7]}$	24,770	その他 0.0	24,800	
d	(22,680)	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,499	$\frac{100}{[86.1]}$	26,131	その他 0.0	26,100	
e	(20,665)	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,458	$\frac{100}{[83.6]}$	24,471	[100.0] 100	24,500	
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 -6.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.14	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 -2.0	画地 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 -13.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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 自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟なため。						

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（令和元年地価調査）

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
飯塚(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	7,270,000 円	1㎡当たりの価格	29,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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)	
	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	低層住宅地		
	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 基準方位北6m市道	交通 浦田駅 南東方620m	法令 (都) 2低専		
	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。地価は引き続き下落傾向にあるものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,900 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、主としてJR「新飯塚」駅、「浦田」駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の中心は、主に福岡市方面へ勤務する地縁の嗜好性を有する個人等である。人口の減少や商業地の衰退等により土地需要は依然として低迷しており、地価は下落傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円～1,000万円程度、新築住宅で2,000万円～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	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、当該地域は一般住宅が建ち並び住宅地域であり、自己使用目的の取引は支配的で、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、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	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 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 交通 補正 画地 行政 その他	
	飯塚(県) - 3	[99.6] 100	[100.0] 100	[86.6] 100	[103.0] 100	29,600	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 30,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的要因〕 飯塚市中心市街地に比較的近い住宅地域であるが、人口の減少、商業地の衰退等により、住宅地需要は停滞している。			内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	- 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 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 中規模一般住宅が建ち並び閑静な既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。土地需要は少なく、地価は下落傾向にある。				
	変動率	年間 -0.3 %	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01C-1018	飯塚市		更地	()	長方形	南西6m市道		(都)1中専(60,200)		
b	飯塚01C-619	飯塚市		更地	()	長方形	東13m市道		(都)1住居(60,200)		
c	飯塚01C-1406	飯塚市		建付地	()	長方形	西4.9m市道		(都)1低専(50,80)居住誘導区域		
d	飯塚01C-1405	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	南17.1m県道		(都)1中専(60,200)居住誘導区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 27,223	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,196	100 [98.7]	27,554	街路 交通・ 0.0	28,400	
b	() 30,116	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,116	100 [102.8]	29,296	接近 環境 0.0	30,200	
c	() 31,623	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,370	100 [93.1]	33,695	画地 +3.0	34,700	
d	() 34,277	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,797	100 [106.9]	31,616	行政 その他 0.0	32,600	
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 -0.03	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 -4.0	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 -4.0	画地 0.0	行政 +6.0	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 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -1.0	画地 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 +4.0	画地 0.0	行政 +6.0	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： 29,900円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
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	自用の戸建住宅がほとんどで、賃貸市場が未成熟なため、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) - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子 印

鑑定評価額	8,240,000 円	1㎡当たりの価格	37,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	30,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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)				
	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。既成住宅の不動産需要は若干弱みであるが、地価は徐々に底値に達しつつあり、下落幅は縮小傾向にあるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,000 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、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、不動産業者の需要も期待できる。戸建住宅市場は徐々に動きが出ており、郊外の新興住宅の売れ行きは好調である一方、既成住宅地の需要はやや限定的で地価は若干弱み傾向にある。取引価格の水準は200～250㎡の土地で700～1000万円弱が中心、新築住宅は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	比準価格は、近隣地域周辺の事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。なお、対象基準地が存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、更に周辺基準地等との価格バランスも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地標準地番号	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	地域交通要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 37,500 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/㎡	変動率 年間 -0.5% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 飯塚市は人口減少など地域経済の停滞を背景に、新設住宅着工件数は減少しており住宅需要は弱含み傾向にある。</p> <p>(地域要因) 駅から徒歩圏内で利便性が良好であることから、下落幅は縮小傾向にあり底値に達しつつある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				

(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01C - 1112	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m私道		(都) 1住居 (60,200)		
b	飯塚31K - 1108	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西8.5 m市道 南西3 m 準角地		(都) 1住居 (70,200)		
c	飯塚31K - 1113	飯塚市		更地	()	長方形	北東10 m市道 南西7 m 二方路		(都) 1中専 (70,200)		
d	飯塚01C - 619	飯塚市		更地	()	長方形	東13 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 39,208	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,090	$\frac{100}{[101.8]}$	38,399	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	38,400	
b	() 37,908	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	37,045	$\frac{100}{[98.9]}$	37,457	画地 0.0 行政 0.0	37,500	
c	() 35,926	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,081	$\frac{100}{[96.8]}$	36,241	その他 0.0	36,200	
d	() 30,116	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,116	$\frac{100}{[81.5]}$	36,952	その他 0.0	37,000	
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 -0.04	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 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -1.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 -1.0	画地 +2.0	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 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 37,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で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			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)	
		2,541,929	509,800	2,032,129	1,837,580	194,549	(0.9746) 189,607	(4.7 0.4) 4.3 %
		収益価格	4,409,465 円 (20,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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 × 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	1,030	103,000	2.0	206,000
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,060	106,000	2.0	212,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		209,000		418,000
年額支払賃料				209,000円 × 12ヶ月 = 2,508,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000円/台 × 4台 × 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) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				2,508,000円 × 6.0% + 192,000円 × 6.0% = 162,000円				
以上計 + a+ - -				2,538,000円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				418,000円 × 94.0% × 1.00% = 3,929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(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0円				
総収益 + + +				2,541,929円 (11,502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(賃)3 1K - 1401	1,256 (1,205)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,161	対象基準階の 月額実質賃料 1,062円/㎡
b	飯塚01C(賃) - 1101	1,022 (1,020)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,022	月額支払賃料 (1,060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	111,200 円	27,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	135,000 円	2,700,000 ×	5.0 %
公租公課	土地	13,400 円	査定額
	建物	194,600 円	27,800,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	509,800 円 (	2,307 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(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	27,800,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 × 40 % + 0.0662 × 40 % + 0.0921 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,837,580 円 (8,315 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,541,929 円	
総費用		509,800 円	
純収益 -		2,032,129 円	
建物等に帰属する純収益		1,837,580 円	
土地に帰属する純収益 -		194,549 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		189,607 円 (858 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	4,409,465 円 (	20,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 25 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	飯塚市幸袋字昆砂門 5 3 7 番 3 0				地積 (m ²)	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)	
	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 (60,160)	
(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 ² 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	飯塚市内の既存住宅地は、ミニ開発による分譲地等と比較し、不動産需要は少ない。地域要因に変動は見られず、地価は弱含みで推移するものと思われる。						
(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	26,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、飯塚市都心周辺に形成された既存住宅地域である。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性を志向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が堅調であるが、既成の住宅地の需要は弱く、地価の下落幅は縮小しているものの、未だ下落基調で推移している。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の利用は少なく、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を基礎とする実証的な価格であり、多数の事例よ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) 公規価示準格と格しをた	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 ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	飯塚（県） - 3							
	前年指定基準地の価格	[99.2]	100	100	[104.0]	25,600	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
	25,000 円 / m ²	100	[104.0]	[96.8]	100		地 街路 交通 環境 行政 その他 +3.0 0.0 -6.0 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 26,900 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動形成要因	(一般的要因) 人口減、高齢化の進展から飯塚市において地域経済は停滞傾向にある。不動産需要も弱含んでいる。 (地域要因) ミニ開発地は相応の価格で取引され地価の底打ち感は認められるが、既存住宅地は未だ下落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。			
	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01C-1117	飯塚市		建付地	()	台形	西6 m市道		(都) 1 低専 (40,60)					
b	飯塚01C-18	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北東7.5 m市道 南東5 m 準角地		(都) 1 低専 (50,60)					
c	飯塚01C-619	飯塚市		更地	()	長方形	東13 m市道		(都) 1 住居 (60,200)					
d	飯塚01C-621	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	南6.7 m市道 北東5 m 二方路		(都) 1 住居 (70,200)					
e	飯塚01C-602	飯塚市		更地	()	長方形	南東5.5 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	() 19,610	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,551	100 [76.4]	25,590	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	26,600			
b	() 18,776	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	18,389	100 [72.0]	25,540			26,600			
c	() 30,116	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,116	100 [119.1]	25,286			26,300			
d	() 23,442	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	22,982	100 [90.8]	25,311			26,300			
e	() 20,000	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,920	100 [76.4]	26,073	[104.0] 100		27,100			
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 -0.06	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 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-25.0
b	正常	% / 月 -0.04	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	+5.0 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-30.0
c	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	+7.0 +1.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	+5.0
d	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	+7.0 +1.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	-20.0
e	正常	% / 月 -0.03	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	+6.0 +1.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	-30.0
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	自己利用目的の取引が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、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) - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子 印

鑑定評価額	2,710,000 円	1㎡当たりの価格	5,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	平成元年 6月 28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1061番1				地積(㎡)	467	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	準都計(70,200)				
	1:1	空地	農家住宅のほか保養所等が散在する山あいの住宅地域	南3m市道		城戸南蔵院前5.6km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 200m、北 50m		標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、規模		400㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	八木山地区の既存集落地区	街路	3m市道	交通施設	城戸南蔵院前駅北東方5.6km	法令準都計(70,200)規制			
	地域要因の将来予測	八木山地区の農家住宅で、圏外からの転入者はほとんどなく、今後も高齢化が進行し空家等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	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市全域であるが、特に市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で、圏外からの転入者は殆ど皆無に近しいと見られる。筑豊地区における不動産市場では既成住宅地の需要が弱く、ましてや農家住宅地では過疎化傾向が続いており、不動産市場の動きもないことから、中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	広範囲から取引事例を採用したが、いずれも価格牽連性を有し、比準価格の信頼性は高い。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比準価格を中心に、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)公規価示準格価と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(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 6,000 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 -		価格変動状況 要因		<p>(一般的要因) 飯塚市は人口減少など地域経済の停滞を背景に、新設住宅着工件数は減少しており住宅需要は弱含み傾向にある。</p> <p>(地域要因) 山間部の農家集落で過疎化が進行中であり、住宅需要は皆無に近く、地価下落は依然として続いており底値が見えない状況にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				
	公示価格	円/㎡			変動状況						
	変動率	年間	-3.3%	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01C - 1312	飯塚市		建付地	()	袋地等	南西6.3 m市道		(都) (60,200)		
b	飯塚01C - 1029	飯塚市		建付地	()	不整形	南西4.6 m市道		(都) (70,200)		
c	飯塚01C - 1109	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北3.5 m市道		(都) (70,200)		
d	飯塚01C - 618	飯塚市		建付地	()	不整形	北西5.5 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	() 7,223	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	8,993	$\frac{100}{[156.5]}$	5,746	街路 交通・ 0.0	5,750	
b	() 9,742	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	10,003	$\frac{100}{[156.1]}$	6,408	接近 環境 0.0	6,410	
c	() 8,973	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,856	$\frac{100}{[150.1]}$	5,900	画地 行政 0.0	5,900	
d	() 4,554	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	4,835	$\frac{100}{[86.6]}$	5,583	その他 0.0	5,580	
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +7.0	環境 +38.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +9.0	環境 +39.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +39.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +10.0	環境 -25.0	画地 -5.9	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： 5,800 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		既存集落の農家住宅地域であり、賃貸目的のアパート等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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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 印

鑑定評価額	8,360,000 円	1㎡当たりの価格	24,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	飯塚市下三緒字八本松35番715				地積(㎡)	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)		
	1:1.5	住宅W1	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	東5.2m市道	水道、下水	新飯塚2.5km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 0m、南 100m、北 40m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 20m、規模 320㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	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5.2m市道	交通施設	新飯塚駅 南東方2.5km	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。近隣周辺の新興住宅団地に比べて環境面でやや劣するものの、割安感から地価は底値に達し、今後は横ばいで推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、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、エンドユーザーで圏外からの転入者も比較的多く見受けられる。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出ている。取引価格の水準は250㎡前後の土地で700~1000万円弱が中心となっており、新築住宅は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、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。よって、最近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)公称価示準格と格しをた	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	地街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標 街路 0.0 地 街路 +1.0	
	飯塚(県) - 3							準 交通 0.0 域 交通 -1.0	
	前年指定基準地の価格	[99.6]	100	100	[102.0]	24,700	化 環境 0.0 要 環境 0.0		
	25,000 円/㎡	100	[100.0]	[103.0]	100		補 画地 0.0 因 行政 +3.0		
							正 行政 0.0 其他 0.0	其他 0.0	
(10)対年象標の基準価付地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,800 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 飯塚市は人口減少など地域経済の停滞を背景に、新設住宅着工件数は減少しており住宅需要は弱含み傾向にある。				
	- 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/㎡								
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		〔地域要因〕 既成住宅団地であるが、隣接する住宅団地に対する割安感から取引に動きがみられ、地価は底値に達し横ばい傾向にある。				
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

(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01C - 1018	飯塚市		更地	()	長方形	南西6 m市道		(都)1中専 (60,200)					
b	飯塚01C - 1017	飯塚市		更地	()	正方形	北東3.8 m市道		(都)1住居 (60,160)					
c	飯塚31K - 1031	飯塚市		更地	()	長方形	南4.6 m市道 西4.9 m 角地		(都)1低専 (60,80)					
d	飯塚31K - 1042	飯塚市		更地	()	長方形	南西5.3 m市道		(都)2低専 (50,80)					
e	飯塚31K - 1110	飯塚市		更地	()	長方形	南西4.5 m市道 南東4 m 準角地		(都)2低専 (60,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 27,223	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,196	100 [111.3]	24,435	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	() 23,710	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [99.0]	23,926	100 [103.0]	23,229		24,900 23,700				
c	() 20,472	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	19,816	100 [81.3]	24,374		24,900				
d	() 18,151	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,151	100 [72.0]	25,210		25,700				
e	() 17,915	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	17,441	100 [72.0]	24,224	[102.0] 100	24,700				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.03	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 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	+7.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	-1.0 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	+3.0 0.0	環境	0.0
c	正常	% / 月 -0.03	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-17.0
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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-28.0
e	正常	% / 月 -0.07	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 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	-30.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,800 円/㎡〕							

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

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

令和 元年 8 月 1 日提出
飯塚(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
飯塚(県) - 9	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	3,480,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 3 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 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	飯塚市長尾字谷 1 0 5 0 番 1			地積 (m ²)	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)
	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 13 m、奥行 約 23 m、規模		300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路	7 m 県道	交通施設	上穂波駅 北東方1.1 km 法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅を中心とした既成住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今しばらくは現状のまま推移することが予測される。不動産需要の減少等から地価は依然として下落傾向で推移している。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,400 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚都市圏全域であるが、特に都市圏南部の住宅地域と把握した。需要者の中心は、最終需要者が中心である。一般住宅を中心とした住宅地域であるが、農家集落的色彩も窺える既存住宅地であり需要はやや限定的、地価は依然として割高感が残っており、地価下落が継続している。土地価格は300 m ² で400万円前後が中心であるが、直近も含めて取引は少なく収斂された地価水準は形成されていないのが実情である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域にはアパート等の収益物件は殆ど無く、賃貸市場は未成熟であるほか、収益性よりも快適性を旨とする地域的特性に鑑み収益価格は適用しなかった。一方、比準価格は規範性・類似性の高い事例を採用しており、信頼性は十分と判断している。従って、比準価格を標準とし指定基準地との検討を踏まえ、更に当飯塚市の住宅市場動向をも参酌して、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		
	円 / m ²	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 ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	飯塚(県) - 16						0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[99.6]	100	100	[100.0]	12,400	地 域 要 因 交通 環境 行政 その他
	22,900 円 / m ²	100	[103.0]	[178.8]	100		-2.0 +14.0 +60.0 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 12,800 円 / m ²		価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	人口減少等の地域経済の停滞等を背景に、一部の新規戸建住宅団地を除けば、既存住宅地の需要は依然として弱含みで推移している。		
	- 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 要因)	地域要因に大きな変化は無いが、市郊外部の既成住宅地であり、需要は限定的、地価も依然として下落傾向を辿っている。		
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格		(個別的 要因)	個別的要因に変動は無い		
	変動率	年間 -3.1 %	半年間 %				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚01C - 622	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北東5 m市道 北5 m 角地		(都) (80,200)				
b	飯塚01C - 1310	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道		(都) (60,200)				
c	飯塚31K - 1312	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道		(都) (60,200) 居住誘導区域未設				
d	飯塚01C - 1307	飯塚市		更地	()	長方形	南3 m市道		(都) (60,200)				
e	飯塚01C - 1409	飯塚市		更地	()	長方形	西4.3 m市道		(都) 1住居 (60,172)				
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	() 17,258	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	16,538	$\frac{100}{[124.8]}$	13,252	街路 交通・ 0.0	13,300			
b	() 4,674	$\frac{100}{[50.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,348	$\frac{100}{[83.2]}$	11,236	接近 環境 0.0	11,200			
c	() 16,165	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,052	$\frac{100}{[121.9]}$	13,168	画地 行政 0.0	13,200			
d	() 14,194	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,194	$\frac{100}{[121.8]}$	11,654	その他 0.0	11,700			
e	() 18,151	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,933	$\frac{100}{[143.7]}$	12,479	[100.0] 100	12,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +5.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +8.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +37.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,400 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	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		当該地域の標準的使用は戸建住宅のなか、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。					

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
飯塚(県) - 10	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一 印

鑑定評価額	2,570,000 円	1㎡当たりの価格	13,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	飯塚市長尾字過ノ元2番96				地積(㎡)	193	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)		
	1:1	住宅W2	小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東5m市道	水道	桂川920m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 50m、北 100m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、		規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	旧分譲住宅地。	街路	基準方位 北東5m市道	交通施設	桂川駅 南西方900m 法令(都)(70,200)規制		
	地域要因の将来予測	飯塚市郊外の一般住宅が建ち並ぶ古い分譲住宅地であり、不動産需要は弱い。地域要因に特段の変動はなく、地価は弱含みで推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏の範囲は、飯塚市南部を中心として飯塚市内に形成された既成住宅地域である。主たる需要者は、地縁の嗜好性を有する個人等を中心として、地場企業に従事するサラリーマン等も考えられる。飯塚市においては、ミニ分譲地等の販売が堅調であるのに対し、既成の住宅地の需要は弱く、地価は、依然下落基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、3百万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ古い住宅団地であり、共同住宅等の利用は見られず、賃貸市場は未成熟である。したがって、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、現実の市場において生じた取引事例を基礎とする実証的な価格であり、多数の事例よ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)公称価示準格	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
価と格しをた	標準地番号	-	[]	100	100	[]		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		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) - 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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	22,900 円/㎡	[99.6]	100	100	[102.0]	13,300	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	22,900 円/㎡	100	[103.0]	[170.2]	100		行政その他	街路交通環境画地行政その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		13,500 円/㎡	価格変動	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		-	形状	要因
	代表標準地		標準地		標準地番号		-	形成	要因
	公示価格		円/㎡					要因	要因
	変動率	年間	-1.5 %	半年間				要因	要因
	- 1対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		13,500 円/㎡	価格変動	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		-	形状	要因
	代表標準地		標準地		標準地番号		-	形成	要因
	公示価格		円/㎡					要因	要因
	変動率	年間	-1.5 %	半年間				要因	要因

(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31K - 1106	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北東5.4 m市道 北5 m 角地		(都) (70,200)		
b	飯塚01C - 1305	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.2 m市道		(都)近商 (80,200)		
c	飯塚01C - 1312	飯塚市		建付地	()	袋地等	南西6.3 m市道		(都) (60,200)		
d	飯塚01C - 1409	飯塚市		更地	()	長方形	西4.3 m市道		(都)1住居 (60,172)		
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	() 12,327	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	11,916	100 [91.2]	13,066	街路 交通・ 0.0	13,300	
b	() 11,760	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,678	100 [86.0]	13,579	接近 環境 0.0	13,900	
c	() 7,223	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	8,993	100 [69.6]	12,921	画地 +2.0	13,200	
d	() 18,151	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,933	100 [137.8]	13,014	行政 その他 0.0	13,300	
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 -0.13	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 -6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -26.0	画地 -20.0	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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +42.0	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： 13,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
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	自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟なため。						

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	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 印

鑑定評価額	1,700,000 円	1㎡当たりの価格	8,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) [平成31年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 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、今後も現状のまま推移するものと思われる。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の戸建住宅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の選考性を有する者が中心である。筑豊地域の拠点である飯塚市中心部まで 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 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	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 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 8,100 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 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	飯塚市は地域経済が低迷し雇用が乏しいため福岡都市圏へ人口が流出し、高齢化の進展もあり、不動産市況は厳しい状況である。		
	変動率	年間 -1.2 %	半年間 %		(地域要因)	旧長崎街道沿いの旧来からの住宅地域であり、飯塚市中心部から距離が有り、新築及び中古住宅共に不動産需要が乏しい状況である。		
					(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31K - 1106	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北東5.4 m市道 北5 m 角地		(都) (70,200)	
b	飯塚01C - 1316	飯塚市		建付地	()	不整形	西5.5 m市道		(都) (60,200)	
c	飯塚01C - 1029	飯塚市		建付地	()	不整形	南西4.6 m市道		(都) (70,200)	
d	飯塚01C - 1109	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北3.5 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	() 12,327	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,916	$\frac{100}{[127.6]}$	9,339	街路 交通・ 0.0	9,340
b	() 11,308	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	11,646	$\frac{100}{[140.4]}$	8,295	接近 環境 0.0	8,300
c	() 9,742	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	10,003	$\frac{100}{[122.8]}$	8,146	画地 行政 0.0	8,150
d	() 8,973	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,856	$\frac{100}{[116.9]}$	7,576	その他 0.0	7,580
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 -0.13	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 +36.0		
			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 -0.03	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 +35.0		
			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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 +38.0		
			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 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -12.0	環境 +37.0		
			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： 8,000 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		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、賃貸市場が発達しているとは言い難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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
飯塚（県） - 12	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	3,030,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 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	飯塚市山口字前田 3 3 0 番 3 ほか 2 筆				地積 (m ²)	489	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	台形 1:1	住宅 W 1	中規模の農家住宅が多い県道に近い住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道	上穂波 2.7 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 24 m、			規模 480 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路	4.5 m 市道	交通施設	上穂波駅 西方 2.7 km 法令 準都計 (70,200) 規制 土砂災害警戒区域	
(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	6,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚都市圏全域であるが、特に都市圏郊外部の既存住宅地域と把握した。需要者の中心は、最終需要者人が中心である。農家住宅を中心とした既存住宅地域であり、需要者は地縁又は血縁等を有する者が中心で限定的、地価は依然として割高感が残っており、地価下落が継続している。需要そのものが乏しいなか、直近も含めて取引は少なく収斂された地価水準は形成されていないが、規模 5 0 0 m ² で総額 3 0 0 万円前後が需要の中心と把握している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が多く、収益物件の取引は皆無で自用目的の取引が中心であり、賃貸市場は未成熟である。また、収益性よりも快適性を旨とする地域的特性に鑑み収益価格は適用しなかった。一方、比準価格は規範性・類似性の高い事例を採用しており、信頼性は十分と判断している。従って、比準価格を標準とし、当飯塚市の住宅市場動向をも参酌して、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 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 6,400 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	人口減少等の地域経済の停滞等を背景に、一部の新規戸建住宅団地を除けば、既存住宅地の需要は依然として弱含みで推移している。			
	- 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 ²				〔地域 要因〕	地域要因に大きな変化は無く、市郊外部の既存住宅地であり、需要は乏しく限定的、地価も依然として下落傾向を辿っている。		
変動率 年間 -3.1 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的要因に変動は無い		

(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01C-1403	飯塚市		更地	()	不整形	接面道路なし		(都) (70,200)		
b	飯塚01C-1310	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道		(都) (60,200)		
c	飯塚01C-1113	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	西6 m市道 北5.9 m 準角地		(都) 1低専 (60,80)		
d	飯塚01C-1312	飯塚市		建付地	()	袋地等	南西6.3 m市道		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 3,056	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [65.0]	4,631	100 [82.0]	5,648	街路 交通・ 0.0	5,650	
b	() 4,674	100 [50.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,348	100 [141.4]	6,611	接近 環境 0.0	6,610	
c	() 9,381	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	9,197	100 [143.2]	6,422	画地 行政 0.0	6,420	
d	() 7,223	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	9,029	100 [139.9]	6,454	その他 0.0	6,450	
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 -0.10	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 -10.0	画地 -35.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +12.0	環境 +25.0	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 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +35.0	画地 +2.0	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 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +40.0	画地 -20.0	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： 6,200 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	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	当該地域の標準的使用は農家住宅を主体とした低層住宅のなか、賃貸取引は見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。						

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	株式会社鑑定ソリュート福岡
飯塚(県) - 13	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一 印

鑑定評価額	5,590,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価又は倍率	[平成31年1月]	21,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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	飯塚市堀池字神田283番3				地積(㎡)	211	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)					
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既成の住宅地域	南東5m 市道	水道	飯塚800m	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 20m、南 40m、北 80m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 18m、		規模	220㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	古くからの住宅地域。	街路	5m市道	交通施設	飯塚駅 西方800m 法令(都) 1住居(60,200) 規制					
	地域要因の将来予測	一般住宅のほかアパート等も見られる既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。不動産需要は依然低調であり、今後も地価は弱含み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	26,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	18,100 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	対象不動産に係る同一需給圏の範囲は、JR沿線に比較的近接する地域を中心として、飯塚市内に形成された既成住宅地域である。主たる需要者は、地縁の選好性を有する個人等を中心として、飯塚市内の地場企業に従事するサラリーマン等も考えられる。飯塚市では、新規分譲地の販売が堅調であるのに対し、既成の住宅地の需要は弱く、地価は、依然下落基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、500万円～600万円程度である。											
(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、戸建住宅及びアパート等が混在する住宅地域であることから、取引事例比較法及び収益還元法を適用して試算価格を求めた。比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。他方、収益価格は試算過程に想定要素が多く含まれるため、相対的規範性は劣ると判断される。以上より、鑑定評価額の決定に当たっては、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、収益価格を参考として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/㎡)	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	飯塚(県) - 2	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	25,200 円/㎡	[99.6]	100	100	[100.0]	26,400					
			100	[100.0]	[94.9]	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 26,600 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 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %			
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 飯塚市は人口減少や高齢化等が進んでおり、地域経済も低迷しているため、不動産需要は依然として弱含んでいる。</p> <p>(地域要因) 飯塚駅に近い立地であるが、古くからの住宅地であり、不動産需要は弱く、地価は依然下落基調にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>					

(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01C - 608	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.4 m市道 北東4 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
b	飯塚01C - 612	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	西6 m未舗装市道 南3 m 角地		(都) 準工 (70,200) 特別用途地区				
c	飯塚01C - 1308	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東3.7 m市道		(都) 1住居 (60,160) 居住誘導区域				
d	飯塚01C - 2	飯塚市		更地	()	不整形	東6.5 m市道		(都) 2住居 (60,200)				
e	飯塚01C - 1304	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.8 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	() 23,991	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,919	$\frac{100}{[90.9]}$	26,314	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	26,300			
b	() 24,195	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	24,893	$\frac{100}{[93.8]}$	26,538	画地 0.0 行政 0.0	26,500			
c	() 24,590	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,541	$\frac{100}{[90.3]}$	27,177	その他 0.0	27,200			
d	() 25,576	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	28,361	$\frac{100}{[109.0]}$	26,019	その他 0.0	26,000			
e	() 25,471	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,191	$\frac{100}{[94.1]}$	26,770	[100.0] 100	26,800			
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 -0.03	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	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 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	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 +9.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,500 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)
	1,854,531	321,896	1,532,635	1,363,180	169,455	(0.9712) 164,575	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	3,827,326 円 (18,100 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	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 ㎡	13.0 m × 20.0 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	木造アパート(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 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,040	72,800	1.0	72,800
2 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,090	76,300	1.0	76,300
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		149,100		149,100
年額支払賃料					149,100 円 × 12ヶ月 = 1,789,200 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を授受する慣行がないため、計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					3,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 144,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保されている為、計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					1,789,200 円 × 6.0 % + 144,000 円 × 6.0 % = 115,992 円			
以上計 + a+ - -					1,817,208 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					149,100 円 × 94.0 % × 1.00 % = 1,402 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 %) 149,100 円 × 94.0 % × 0.2563 = 35,921 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					1,854,531 円 (8,789 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01C(賃) - 1303	851 (833)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,064	対象基準階の 月額実質賃料 1,110 円/㎡
b	飯塚01C(賃) - 1304	1,453 (1,453)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[132.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	1,147	月額支払賃料 (1,090 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	91,000 円	18,200,000 ×	0.5 %
維持管理費	57,996 円	1,933,200 ×	3.0 %
公租公課	土地 9,100 円	査定額	
	建物 127,400 円	18,200,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	18,200 円	18,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,200 円	18,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	321,896 円 (	1,526 円 / m ²)	(経費率 17.4 %)
(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	30 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	18 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	0.9712
(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	18,200,000 円	設計監理料率 126,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0749	躯体部分 0.0601 × 40 % +	仕上部分 0.0811 × 40 % +
		設備部分 0.0921 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,363,180 円 (6,461 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,854,531 円
総費用			321,896 円
純収益 -			1,532,635 円
建物等に帰属する純収益			1,363,180 円
土地に帰属する純収益 -			169,455 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			164,575 円 (780 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	3,827,326 円 (		18,100 円 / m ²)

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
飯塚(県) - 14	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人 印

鑑定評価額	3,590,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	飯塚市弁分字古ノ首258番78				地積(㎡)	166	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専(50,80) (その他)		
	1.2:1	住宅W2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした高台の住宅地域	南西4.7m市道	水道	飯塚3.7km			
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 200m、南 50m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 13m、規模 170㎡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 4.7m 市道	交通施設	飯塚駅 南西方3.7km	法令(都) 1低専(50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	古くに開発された戸建住宅地域で、格別の変動要因はなく、当分の間は現状維持で推移するものと予測する。新興住宅地域と比較して需要は相対的に弱い、地価は底値感も見られ、下落幅は縮小している。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	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	21,600 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、一義的には飯塚市の住宅地域一円と言えるが、特に旧穂波町の住宅地域である。需要者の中心は、地縁選好性を有する一次取得者あるいは買換え取得者とみられる。低金利等の追い風はあるが、古くに開発された住宅団地であり、新規開発分譲地に比較して相対的地位は劣り、不動産市場は依然やや低迷している。他方、その地価水準からそろそろ底値感も感じられる。中心となる価格帯は見出しがたいが、標準的規模で400万円前後と見られる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模住宅が建ち並び区画整然とした高台の住宅地域である。比準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求め、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、既存の戸建住宅団地であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に指定基準地との均衡及び購買力に相応した総額市場性並びに地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	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	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標 街路 0.0 地 街路 0.0	
	飯塚(県) - 16							準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
	前年指定基準地の価格	[99.6]	100	100	[102.0]	21,500	化 環境 0.0 要 環境 +3.0		
	22,900 円/㎡	100	[103.0]	[105.1]	100		補 画地 +3.0 因 行政 0.0		
							正 行政 0.0 その他 0.0		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,700 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の	〔一般的要因〕	人口減少や高齢化等の進行のなか、依然、不動産市場は総じて停滞気味である。			
	- 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〕	既存の住宅団地で顕著な変動要因はなく、地価の下落は縮小傾向にあり、底値感も見られつつある。		
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%			〔個別的要因〕	対象地は南西方位で、当該要因に変動はなく、地域要因とほぼ同一傾向にある。

(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01C-8	飯塚市		底地	()	ほぼ台形	南西4.5 m市道 南東5 m 準角地		(都) 1 住居 (70,180)	
b	飯塚01C-17	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	南11 m市道		(都) 1 中専 (60,200)	
c	飯塚01C-1121	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北2 m私道		(都) 1 住居 (60,160)	
d	飯塚01C-1311	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	接面道路なし		(都) 1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	(14,095) 20,136	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	20,076	100 [97.0]	20,697	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,100
b	() 34,771	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,701	100 [137.8]	25,182	画地 +2.0 行政 0.0	25,700
c	() 13,214	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,135	100 [61.0]	21,533	その他 0.0	22,000
d	() 17,835	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	18,504	100 [86.3]	21,441		21,900
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 -0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -12.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -32.0		
d	正常	% / 月 -0.04	街路 -4.0 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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -17.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,600 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				既成市街地のため適用困難			
(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 戸建住宅地域で賃貸市場は成立しておらず、適用困難。						

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8月 1日提出
飯塚(県) - 15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 印

鑑定評価額	4,980,000 円	1㎡当たりの価格	17,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6月 25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	飯塚市太郎丸字長福寺405番24				地積 (㎡)	278	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)		
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m 市道	水道	天道1.4 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 50m、北 70m		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 17m、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 6m市道	交通	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が、特別な地域要因の変動は認められない。周辺が農家集落地域であることから、需要は弱含みで推移し、地価はまだ下落傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市及び周辺市町(桂川町等)の住宅地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者が主で、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るが、既存住宅地への需要は弱い。市場の中心価格は、土地 250㎡で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	当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、自己使用目的の取引が殆どである。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や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 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	飯塚(県) - 16								
	前年指定基準地の価格	[99.6]	100	100	[104.0]	17,800			
	22,900 円/㎡	100	[103.0]	[129.6]	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 18,100 円/㎡		価格変動状況 要因	(一般的要因)	人口減、高齢化の進展から飯塚市において地域経済は停滞傾向にある。不動産需要も弱含んでいる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域要因)	新興分譲地と比較し、既成住宅地域の住宅地需要は弱く、下落幅は縮小しているものの、地価は下落傾向で推移している。				
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 -1.1 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚31K - 1312	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道		(都) (60,200) 居住誘導区域未設				
b	飯塚01C - 1409	飯塚市		更地	()	長方形	西4.3 m市道		(都) 1住居 (60,172)				
c	飯塚01C - 1121	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北2 m私道		(都) 1住居 (60,160)				
d	飯塚01C - 1307	飯塚市		更地	()	長方形	南3 m市道		(都) (60,200)				
e	飯塚01C - 610	飯塚市		建付地	()	長方形	南5 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	() 16,165	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,003	$\frac{100}{[95.5]}$	16,757	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,400			
b	() 18,151	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,933	$\frac{100}{[101.9]}$	17,599	画地 +4.0 行政 0.0	18,300			
c	() 13,214	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,135	$\frac{100}{[75.7]}$	17,351	その他 0.0	18,000			
d	() 14,194	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,080	$\frac{100}{[84.1]}$	16,742	その他 0.0	17,400			
e	() 22,384	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	21,437	$\frac{100}{[122.3]}$	17,528	[104.0] 100	18,200			
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 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.04	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 +25.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,900 円/㎡〕					

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
飯塚(県) - 16	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	6,480,000 円	1㎡当たりの価格	22,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	飯塚市枝国字井田浦406番36				地積(㎡)	284	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1中専(60,200)	
	1:1.2	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東4.8m市道	水道	飯塚3.5km	(その他) (60,192)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 30m			標準の使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15.5m、奥行 約 18m、規模 280㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.8m市道	交通施設	飯塚駅 北西方3.5km 法令(都) 1中専(60,192) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられない。地価は引き続き下落傾向にあるものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位	+3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の住宅地域一円である。需要者の中心は、主に地縁的選好性を有する個人等である。当該地域は既存住宅地域であり、需要は限定的で、人口の減少や商業地の衰退等により土地需要は依然として低迷しており、地価は下落傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円～1,000万円程度、新築住宅で2,000万円～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	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、当該地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己使用目的の取引は支配的で、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)公称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/㎡)	内訳 標準街路 交通環境 補正 画地行政 その他
	公示価格		[] 100	100 []	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		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 補正 画地行政 その他
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 継続 新規 前年標準価格 22,900 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	飯塚市中心市街地の外縁に位置する住宅地域であるが、人口の減少、商業地の衰退等により、住宅地需要は停滞している。		
	- 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		形成要因		(地域要因)	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。土地需要は少なく、地価は下落傾向にある。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	飯塚 - 6	要因	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	公示価格	22,800 円/㎡		変動率	年間	-0.4%	半年間	0.0%

(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31K-1050	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北2.2m市道		(都)1住居(60,160)	
b	飯塚01C-612	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	西6m未舗装市道 南3m 角地		(都)準工(70,200) 特別用途地区	
c	飯塚01C-1308	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東3.7m市道		(都)1住居(60,160) 居住誘導区域	
d	飯塚31K-1042	飯塚市		更地	()	長方形	南西5.3m市道		(都)2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	() 20,650	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [93.1]	22,136	100 [98.5]	22,473	街路 交通・ 0.0	23,100
b	() 24,195	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [97.0]	24,893	100 [115.7]	21,515	接近 環境 0.0	22,200
c	() 24,590	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,541	100 [111.7]	21,970	画地 +3.0	22,600
d	() 18,151	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,151	100 [86.7]	20,935	行政 その他 0.0	21,600
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 -0.03	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 +2.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.03	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 +5.0		
			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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 -13.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	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： 22,800円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅がほとんどで、賃貸市場が未成熟なため、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 印

鑑定評価額	4,340,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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 (㎡)	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)			
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び国道に近い住宅地域	北西4.6 m 市道	水道	新飯塚4.2 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模			250㎡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。住宅団地であるが、中心市街から遠く利便性が劣るため需要が弱く、地価はまだ下落基調にある。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚市内の住宅地域。特に庄内地域と価格牽連性は高い。需要者の中心は、地縁性を志向する者が主で、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るが、既成住宅地への需要は弱い。市場の中心価格は、土地240㎡で400~500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅等が建ち並び既成住宅地域で、自己使用目的の取引が殆どである。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や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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	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	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		[99.6]	100	100	[100.0]	17,700			0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0
	22,900 円/㎡		100	[103.0]	[124.8]	100				地 域 交 通 要 因 其 他 0.0 +1.0 +20.0 +3.0 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 18,000 円/㎡			価格形成要因	変動状況	要因	人口減、高齢化の進展から飯塚市において地域経済は停滞傾向にある。不動産需要も弱含んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号						新興分譲地と比較し、既成住宅地域の住宅地需要は弱く、下落幅は縮小しているものの、地価は下落傾向で推移している。			
	公示価格 円/㎡						個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚01C - 1016	飯塚市		更地	()	ほぼ正方形	北4.2 m市道		(都)1低専(50,80)		
b	飯塚31K - 1029	飯塚市		更地	()	不整形	東10 m市道		(都)2住居(60,200)		
c	飯塚31K - 1110	飯塚市		更地	()	長方形	南西4.5 m市道 南東4 m 準角地		(都)2低専(60,80)		
d	飯塚01C - 1015	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	北東7.8 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	() 17,383	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,366	$\frac{100}{[96.9]}$	17,922	街路 交通・ 0.0	17,900	
b	() 13,767	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	13,642	$\frac{100}{[78.7]}$	17,334	接近 環境 0.0	17,300	
c	() 17,915	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,441	$\frac{100}{[97.0]}$	17,980	画地 行政 0.0	18,000	
d	() 22,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,282	$\frac{100}{[127.5]}$	17,476	その他 0.0	17,500	
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 -0.03	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 -0.19	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 -25.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	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 0.0	画地 +2.0	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 -1.0	環境 +25.0	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： 17,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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		自己利用目的の取引が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
飯塚(県) - 18	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	6,940,000 円	1㎡当たりの価格	5,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	飯塚市筒野字安ノ坂435番1ほか1筆				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)	
	不整形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	特にない	街路	6.6m市道	交通施設	筑前庄内駅 南東方 1.8km	法令(都)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	5,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市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。人口の減少や商業地の衰退等により土地需要は依然として低迷しており、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)公規価示準格と格しをた	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 其他	
	公示価格	[]	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 5,900 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	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、住宅地需要は停滞している。			
	- 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)	農家住宅が多い農家集落地域であり、地域要因に大きな変動はない。土地需要は少なく、地価は下落傾向にある。			
変動率		年間	-1.7 %	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01C-1109	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北3.5 m市道		(都) (70,200)	
b	飯塚01C-1310	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道		(都) (60,200)	
c	飯塚01C-1105	飯塚市		建付地	()	長方形	南6.1 m市道		(都) 1中専 (60,200)	
d	飯塚01C-1312	飯塚市		建付地	()	袋地等	南西6.3 m市道		(都) (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,973	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,856	100 [125.3]	7,068	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,070
b	() 4,674	100 [50.0]	[97.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,152	100 [141.7]	6,459	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,460
c	() 8,009	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,961	100 [137.6]	5,786	その他 0.0	5,790
d	() 7,223	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	8,993	100 [134.8]	6,671		6,670
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 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 +39.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	その他	% / 月 -0.26	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 +39.0		
			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 -0.07	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 +39.0		
			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 -0.04	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 +39.0		
			画地 -20.0	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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号		-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		% / 月			% / 月			% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	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	自用の農家住宅がほとんどで、賃貸市場が未成熟なため、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) - 19	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子 印

鑑定評価額	7,650,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 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	飯塚市綱分字池部 6 8 9 番 1 7			地積 (m ²)	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)	
	1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 5.2 m 市道	水道	筑前庄内 3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 22.5 m、規模			400 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街 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	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、近年は近隣周辺にミニ開発の分譲住宅の取引がみられるようになり、地価はほぼ底値に達し、今後は横ばいで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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、住宅需要が徐々に回復しつつある。需要の中心となる価格帯は、250 m ² 前後の土地では 600 万円～900 万円程度、新築住宅の総額は 2,000 万円～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	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、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。よって、最近の不動産需給動向を反映した比準価格を中心とし、周辺基準地等との価格バランスも考慮し、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	飯塚(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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	22,900 円 / m ²	[99.6]	100	100	[101.0]	18,300	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
			100	[103.0]	[122.4]	100		0.0 0.0 0.0 +3.0 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 18,300 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			変動率 年間 0.0 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況			要因		
	一般的要因		飯塚市は人口減少など地域経済の停滞を背景に、新設住宅着工件数は減少しており住宅需要は弱含み傾向にある。					
	地域要因		既存の住宅団地であるが、近隣周辺に新築住宅が建ち込みつつあり、地価は底値に達し横ばい傾向にある。					
	個別的要因		個別的要因に変動はない。					

(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01C - 1015	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	北東7.8 m市道		(都)1低専(50,80)		
b	飯塚31K - 1041	飯塚市		更地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道		(都)(60,200)		
c	飯塚01C - 11	飯塚市		更地	()	不整形	北東4 m市道		(都)1中専(50,100)		
d	飯塚01C - 9	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	西9 m市道 北5 m 準角地		(都)1中専(60,100)		
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	() 22,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,282	$\frac{100}{[122.5]}$	18,189	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	18,400	
b	() 20,690	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	20,485	$\frac{100}{[114.5]}$	17,891	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	18,100	
c	() 23,447	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	23,878	$\frac{100}{[125.5]}$	19,026	街路 +1.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,200	
d	() 24,154	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	23,915	$\frac{100}{[136.0]}$	17,585	その他 0.0	17,800	
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 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +25.0	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 +1.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +32.0	画地 -2.0	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 0.0	環境 +32.0	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： 18,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で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		自己使用の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が見出せず、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（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
飯塚(県) - 20	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	5,690,000 円	1㎡当たりの価格	11,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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)	
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	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 110m、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 24m、奥行 約 21m、規模 500㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路	1.2m市道	交通施設	小竹駅 南東方3km 法令(都)(70,200)土砂災害警戒区域	
(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/㎡					
	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	同一需給圏は飯塚都市圏全域であるが、特に都市圏北部の住宅地域と把握した。需要者の中心は、最終需要者人が中心で、資産保有目的の個人の需要も期待できる。一般住宅を中心とした住宅地域であるが、地域的選好性により需要はやや限定的である。当市の住宅需要は郊外既存住宅地では依然弱含みで推移、地価も下落幅の縮小傾向は認められるものの下落基調が継続している。中心となる価格帯は標準画地で500~650万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が多く、収益物件の取引は殆ど無く自用目的の取引が中心であるなか、転勤等でまれに賃貸される程度で賃貸市場は未成熟であるほか、収益性よりも快適性を旨とする地域的特性に鑑み収益価格は適用しなかった。一方、比準価格は規範性・類似性の高い事例を採用しており、信頼性は十分と判断している。従って、比準価格を標準とし、当飯塚市の住宅市場動向をも参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	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 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 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 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 人口減少等の地域経済の停滞等を背景に、一部の新規戸建住宅団地を除けば、既存住宅地の需要は依然として弱含みで推移している。				
	- 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〕 地域要因に大きな変化は無いが、市郊外部の既成住宅地であり、需要は限定的、地価の下落幅は縮小しつつも調整局面となっている。				
変動率 年間 -2.6 % 半年間 %		〔個別的要因〕 個別的要因に変動は無い						

(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01C - 1104	飯塚市		底地	()	長方形	東4.6 m市道		(都) 1中専 (60,184)		
b	飯塚01C - 1109	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北3.5 m市道		(都) (70,200)		
c	飯塚01C - 1110	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北西11 m市道		(都) (70,200)		
d	飯塚01C - 1108	飯塚市		更地	()	台形	南西2.8 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	(3,591 5,130	100 [70.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,285	100 [81.6]	8,928	街路 交通・ 0.0	8,930	
b	() 8,973	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,856	100 [75.0]	11,808	接近 環境 0.0	11,800	
c	() 18,133	100 [150.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,932	100 [110.0]	10,847	画地 行政 0.0	10,800	
d	() 13,621	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,498	100 [113.0]	11,945	その他 0.0	11,900	
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	その他	% / 月 -0.07	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 -15.0	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 -10.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 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 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +20.0	環境 +7.0	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： 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	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	当該地域の標準的使用は戸建住宅のなか、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかんがった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。						

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	株式会社みずほ不動産鑑定所
飯塚(県) - 21	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印
鑑定評価額	2,830,000 円		1 m ² 当たりの価格	9,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 3 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 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	飯塚市勢田字向春 2 5 0 3 番 2 5			地積 (m ²)	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)	
	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 20 m、西 150 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 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路	4.8 m 市道	交通施設	小竹駅 南東方 2.2 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	飯塚市郊外の一般住宅が多い住宅地域であり、当該地域の利用状況に変動はなく、今後とも現状維持で推移するものと予測する。飯塚市郊外にあることから地価は依然として微減下落傾向で推移している。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚都市圏全域であるが、特に都市圏北部の住宅地域と把握した。需要者の中心は、最終需要者が中心で資産保有目的の個人の需要も期待できる。比較的区画整然とした住宅地域であるが、地域的選好性により需要はやや限定的である。当時の住宅需要は郊外既存住宅地では依然弱含みで推移、地価も下落幅の縮小傾向は認められるものの下落基調が継続している。中心となる価格帯は標準画地で 270 ~ 300 万円程度であるが、取引は少ない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする既存住宅地域であり、転勤等による賃貸がまれに見受けられる程度で賃貸市場は成熟しておらず収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場性に着目して、現実の不動産市場において成立した代替競争関係による取引事例を収集選択することにより試算したもので、取引の実態を反映した実証的な価格である。従って、本件では比準価格を標準とし、飯塚市の市場動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	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 ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 9,100 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況		(一般的要因) 人口減少等の地域経済の停滞等を背景に、一部の新規戸建住宅団地を除けば、既存住宅地の需要は依然として弱含みで推移している。 (地域要因) 地域要因に大きな変化は無いが、市郊外部の既存住宅地であり、需要は限定的、地価の下落幅は縮小しつつも調整局面となっている。 (個別的要因) 個別的要因に変動は無い			
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚01C - 1104	飯塚市		底地	()	長方形	東4.6 m市道		(都)1中専 (60,184)		
b	飯塚01C - 614	飯塚市		更地	()	長方形	南東4.5 m市道		(都) (70,200)		
c	飯塚01C - 1109	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北3.5 m市道		(都) (70,200)		
d	飯塚01C - 1110	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北西11 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	(3,591) 5,130	$\frac{100}{[70.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,285	$\frac{100}{[95.0]}$	7,668	街路 交通・ 0.0	7,670	
b	() 11,805	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,438	$\frac{100}{[125.7]}$	9,099	接近 環境 0.0	9,100	
c	() 8,973	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,856	$\frac{100}{[96.7]}$	9,158	画地 行政 0.0	9,160	
d	() 18,133	$\frac{100}{[150.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,932	$\frac{100}{[134.4]}$	8,878	その他 0.0	8,880	
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	その他	% / 月 -0.07	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +27.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0	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： 9,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で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	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		当該地域の標準的使用は戸建住宅のなか、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。					

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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	
飯塚(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司	印

鑑定評価額	5,510,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価 [平成31年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	44,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		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1996番1 新飯塚6-23				地積 (㎡)	102	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防 (その他)	
	1:1.5	店舗兼倉庫 S3	小売店舗、病院等が建ち並ぶ駅前前の商業地域	北11m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚100m		
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 60m、南 20m、北 40m			標準的使用	中低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 12.5m、			規模	100㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 11m市道	交通 施設	新飯塚駅 西方100m	法令 (都) 商業 (80,400) 規制	
	地域要因の将来予測	駅前前の商業地域であるが、飯塚市の商業の中心が国道200号沿いの路線商業地域に移行しているため、空洞化が進み衰退傾向にある。当該地域の状況を反映し、地価は依然として下落傾向にある。						
(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	54,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	27,900 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、飯塚市内の商業地域一円である。特に代替性の強い地域は、飯塚市の中心市街地に存する既存商業地域である。需要者の中心は、飯塚市に地縁のある個人事業主や地場の中小企業等である。大規模な駐車場施設を有する郊外の路線商業地域へ商業の中心が移行しており、既存商業地域では店舗の移転や廃業が進み空き店舗が目立つ等衰退傾向が顕著になっている。商業地の取引価格帯は、用途、規模等により異なるため、市場の中心価格帯は把握できない。							
(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、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性はやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺基準地等とのバランスも勘案して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格価と格しをた	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 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 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/㎡)	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/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 54,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	飯塚市内の商業地域は人口の減少、顧客の流出等により、衰退傾向にあり不動産需要は弱い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	新飯塚駅前の商業地域。中心商業地の空洞化が進行しており地価は依然として下落傾向にある。			
	変動率	年間 -0.9%	半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	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01C - 1323	飯塚市		建付地	()	長方形	西12 m県道		(都)商業 (80,400)		
b	飯塚01C - 616	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	西12 m県道		(都)商業 (80,400)		
c	飯塚31K - 1044	飯塚市		更地	()	長方形	南10.8 m市道		(都)商業 (80,400)		
d	飯塚31K - 1112	飯塚市		更地	()	台形	北西15 m県道 南西6 m 北東8 m 三方路		(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	() 34,158	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [92.0]	100 [92.0]	40,316	100 [77.6]	51,954	街路 交通・ 0.0	52,000	
b	() 42,194	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	42,110	100 [78.4]	53,712	接近 環境 0.0	53,700	
c	() 40,000	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	39,800	100 [77.4]	51,421	画地 行政 0.0	51,400	
d	() 55,969	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [83.2]	66,934	100 [120.2]	55,686	その他 0.0	55,700	
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 -0.04	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 -20.0	画地 -8.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	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 -21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +24.0	画地 -16.8	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： 54,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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)
	4,198,861	899,996	3,298,865	3,167,010	131,855	(0.9493) 125,170	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	2,844,773 円 (27,900 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 (㎡)		
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	80 %	400 %	400 %	102 ㎡	8.0 m × 12.5 m	前面道路：市道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 ~ 3 階事務所			有効率 の理由	76.7 %	同種建物として標準的であるため。

(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	80.00	70.0	56.00	2,450	137,200	8.0	1,097,600		
2 ~ 3	事務所	80.00	80.0	64.00	1,820	116,480	6.0	698,880		
~										
~										
計		240.00	76.7	184.00		370,160				2,495,360
年額支払賃料						370,160 円 × 12ヶ月 =		4,441,920 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						賃料に含まれるため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +		= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されており計上しない。		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						4,441,920 円 × 6.0 %		= 266,515 円		
以上計 + a+ - -								4,175,405 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,495,360 円 × 94.0 % × 1.00 % =		23,456 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%)		= 0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =		0 円		
総収益 + + +						4,198,861 円		(41,165 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30C(賃) - 605	1,687 (1,679)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	2,089	対象基準階の 月額実質賃料 2,466 円/㎡
b	飯塚30C(賃) - 606	1,966 (1,961)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [75.0]	100 [100.0]	2,621	月額支払賃料 (2,450 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	228,500 円	45,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	222,096 円	4,441,920 ×	5.0 %
公租公課	土地 38,100 円	査定額	
	建物 319,900 円	45,700,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	45,700 円	45,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,700 円	45,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	899,996 円 (	8,823 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9493
(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	45,700,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,167,010 円 (31,049 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,198,861 円
総費用			899,996 円
純収益 -			3,298,865 円
建物等に帰属する純収益			3,167,010 円
土地に帰属する純収益 -			131,855 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			125,170 円 (1,227 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	2,844,773 円 (		27,900 円 / m ²)

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 印

鑑定評価額	3,010,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 28 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 1 2 4 7 番 2			地積 (m ²)	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)				
	1 : 2	店舗兼共同住宅 W 1	小規模の小売店舗、併用住宅、郵便局等が存する近隣商業地域	東 9 m 市道	水道	上穂波 300 m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 100 m、北 50 m		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 10 m、奥行 約 18 m、規模		180 m ² 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商業地域	街路	9 m 市道	交通施設	上穂波駅 北方 300 m 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、今後も下落基調で継続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	17,500 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	9,390 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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旧筑穂町居住者等の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と考えられる。背後商圏人口の減少が続いており、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。他方、周辺住宅地との地価バランスから底値感も感じられるが、商業地としては依然として地価下落が続いている。										
(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、賃貸市場は成熟してはならず、商業地域とはいえ信頼性はやや劣ると思料する。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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,700 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / m ²	変動率 年間 -1.1 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 飯塚市は人口減少など地域経済の停滞を背景に、アーケード街や駅前商店街の空室増加に歯止めがかからず空洞化が進行している。</p> <p>(地域要因) 古くからの商店が点在する程度で商況に活気はなく、出店需要もないことから、地価は依然として下落傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				

(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31K - 1029	飯塚市		更地	()	不整形	東10 m市道		(都) 2住居 (60,200)		
b	飯塚01C - 1410	飯塚市		更地	()	不整形	北18.2 m県道 東28.3 m 角地		(都) (60,200)		
c	飯塚01C - 1311	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	接面道路なし		(都) 1住居 (60,200)		
d	嘉麻31K - 507	嘉麻市		建付地	()	台形	北東8.5 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	() 13,767	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	13,642	$\frac{100}{[80.1]}$	17,031	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,000	
b	() 28,644	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	27,885	$\frac{100}{[148.9]}$	18,727	画地 0.0 行政 0.0	18,700	
c	() 17,835	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	18,504	$\frac{100}{[105.0]}$	17,623	その他 0.0	17,600	
d	() 12,503	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	12,964	$\frac{100}{[77.6]}$	16,706	その他 0.0	16,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.19	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 -23.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +39.0	画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.14	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 -20.0	画地 -5.0	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： 17,500 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)	
		1,676,939	316,724	1,360,215	1,288,950	71,265	(0.9746) 69,455	(4.7 0.4) 4.3 %
		収益価格	1,615,233 円 (9,390 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㎡	10.0 m × 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70㎡住宅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	1,210	84,700	3.0	254,100
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	910	63,700	1.0	63,700
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		148,400		317,800
年額支払賃料				148,400円 × 12ヶ月 = 1,780,800円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないので計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				1,780,800円 × 6.0% + 円 × % = 106,848円				
以上計 + a+ - -				1,673,952円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				317,800円 × 94.0% × 1.00% = 2,987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 × % × = 0円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0円				
総収益 + + +				1,676,939円 (9,750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01C(賃) - 1103	1,726 (1,622)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,370	対象基準階の月額実質賃料 1,213円/㎡
b	飯塚01C(賃) - 1104	1,491 (1,491)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [125.0]	100 [100.0]	1,193	月額支払賃料 (1,210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	78,000 円	19,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	53,424 円	1,780,800 ×	3.0 %
公租公課	土地 9,800 円	査定額	
	建物 136,500 円	19,500,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	19,500 円	19,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,500 円	19,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	316,724 円 (	1,841 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(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	19,500,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 × 40 % + 0.0662 × 40 % + 0.0921 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,288,950 円 (7,494 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,676,939 円	
総費用		316,724 円	
純収益 -		1,360,215 円	
建物等に帰属する純収益		1,288,950 円	
土地に帰属する純収益 -		71,265 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		69,455 円 (404 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	1,615,233 円 (	9,390 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
飯塚(県) 5 - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一 印

鑑定評価額	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	26,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	飯塚市天道字宇度4 1 3 番 2				地積(㎡)	661	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(80,200) 準防
	1:2	銀行 R C 2	小規模店舗、銀行、医院等が混在する県道沿いの商業地域	南東10 m 県道	水道	天道310 m		(その他)
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	店舗付住宅地		
(2)近隣地域	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	天道駅に近い、県道沿いの古くからの商業地域	街路	10 m 県道	交通施設	天道駅 南西方300 m	法令(都) 近商(80,200) 規制
	地域要因の将来予測	日用品店舗や各種店舗が建ち並び古くからの商業地域。近年は郊外大型店の進出により客足を奪われ、衰退化が著しい。客足の回復は困難と見られるため、需要が弱く、地価はまだ下落傾向を脱しきれない。						
(3)最有効使用の判定	店舗付住宅地				(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	27,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	19,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏の範囲は、バイパス沿いの路線商業を中心とした市内の商業地域である。主たる需要者は、地場の事業者を中心に全国に店舗・事業展開を行っている企業である。地域経済は低迷しており人口の減少や高齢化社会も背景に不動産の取得需要は依然として弱い。郊外大型店舗等により一部のバイパスは商業集積を高めているものの地価を反転させるまでには至らず、地価は下落基調で推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価手法としては、取引事例比較法及び収益還元法の両手法を適用して試算価格を求めた。比準価格は、市場性を反映した実証的な試算価格である。他方、収益価格は試算過程に想定要素が多く含まれるため、相対的規範性は劣ると判断される。従って、本件評価においては、実証的かつ客観性に富んだ比準価格を標準に収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	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 行政 画地 環境 其他	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,100 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	飯塚市は人口減少や高齢化等が進んでおり、地域経済も低迷しているため、不動産需要は依然として弱含んでいる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	古くから県道沿いに店舗・事業所等が存する地域であるが、顧客は新しいバイパス沿いの店舗等に流失しており、衰退傾向にある。	
変動率 年間 -0.7 % 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01C - 1410	飯塚市		更地	()	不整形	北18.2 m県道 東28.3 m 角地		(都) (60,200)		
b	飯塚01C - 1405	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	南17.1 m県道		(都) 1 中専 (60,200) 居住誘導区域		
c	飯塚31K - 1030	飯塚市		建付地	()	長方形	北20 m国道		(都) 近商 (80,200)		
d	飯塚01C - 5	飯塚市		更地	()	不整形	北東11 m市道		(都) 2 住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 28,644	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [101.9]	27,885	100 [103.0]	27,073	街路 交通・ 0.0	27,100	
b	() 34,277	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,797	100 [121.4]	27,839	接近 環境 0.0	27,800	
c	() 30,281	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,736	100 [108.7]	27,356	画地 行政 0.0	27,400	
d	() 30,116	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [87.3]	34,394	100 [122.2]	28,146	その他 0.0	28,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +26.0	画地 -12.7	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)
	8,984,902	2,130,900	6,854,002	6,292,720	561,282	(0.9746) 547,025	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	12,721,512 円 (19,200 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	80 %	200 %	200 %	661 ㎡	18.0 m × 38.0 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階は店舗（フロア貸）、2 階は共同住宅（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 ~ 1	店舗	375.00	100.0	375.00	1,180	442,500	5.0		2,212,500		
2 ~	共同住宅	300.00	100.0	300.00	1,080	324,000	1.0		324,000		
~											
~											
~											
計		675.00	100.0	675.00		766,500			2,536,500	324,000	
年額支払賃料						766,500 円 × 12ヶ月 =				9,198,000 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)						3,000 円/台 × 7 台 × 12ヶ月 +				=	252,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない。				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						9,198,000 円 × 6.0 % + 252,000 円 × 6.0 % =				567,000 円	
以上計 + a+ - -										8,883,000 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,536,500 円 × 94.0 % × 1.00 % =				23,843 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 %) 324,000 円 × 94.0 % × 0.2563 =				78,059 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円	
総収益 + + +						8,984,902 円 (13,593 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 01C (賃) - 1301	945 (945)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	1,106	対象基準階の 月額実質賃料 1,100 円/㎡
b	飯塚 01C (賃) - 1302	1,172 (1,147)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[114.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,094	月額支払賃料 (1,080 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	571,200 円	95,200,000 ×	0.6 %
維持管理費	661,500 円	9,450,000 ×	7.0 %
公租公課	土地 41,400 円	査定額	
	建物 666,400 円	95,200,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	95,200 円	95,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	95,200 円	95,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,130,900 円 (	3,224 円 / m ²)	(経費率 23.7 %)
(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	95,200,000 円	設計監理料率 137,000 円 / m ² × 675.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 40 % +
			設備部分 0.0921 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	6,292,720 円 (9,520 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,984,902 円	
総費用		2,130,900 円	
純収益 -		6,854,002 円	
建物等に帰属する純収益		6,292,720 円	
土地に帰属する純収益 -		561,282 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		547,025 円 (828 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	12,721,512 円 (	19,200 円 / m ²)	

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 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 2 日	(6) [平成31年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 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	飯塚市有井字鳥羽 3 3 4 番 1 2			地積 (m ²)	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)	
	1:1.5	医院兼住宅 S 2	自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南20 m 国道	水道	新飯塚2.7 km		
(2) 近隣地域	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 ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	2 0 m 国道	交通施設	新飯塚駅 東方2.7 km 法令 (都) 近商 (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	国道 2 0 1 号バイパスの開通により基準地が接面する国道 2 0 1 号の車両交通量は減少し、大型店舗が撤退する等衰退傾向にある路線商業地域である。新規出店に乏しく地価は下落傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	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	34,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	28,500 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚市を中心に隣接市町村の国道、県道等の各幹線道沿いの路線商業地域及び普通商業地域である。需要者の中心は駐車場を備えた郊外型店舗を経営する大手や地場の法人又は個人事業主である。市内の郊外型店舗の新規出店は国道 2 0 1 号バイパスやそれに交差する国道 2 0 0 号沿いが中心である。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、地域の不動産需給動向を踏まえて、上記の通り決定した。							
(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 ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 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 34,800 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動率 年間 -2.6 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 飯塚市は地域経済が低迷し雇用には乏しいため福岡都市圏へ人口が流出し、高齢化の進展もあり、不動産市況は厳しい状況である。</p> <p>(地域要因) バイパス道路の完成により近隣地域は店舗、事業所の撤退が相次いでいたが、自動車ディーラー等の新規出店の動きも見受けられる。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>	

(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01C - 21	飯塚市		建付地	()	不整形	西12 m県道		(都) 商業 (80,400)	
b	飯塚01C - 6	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	北東11 m市道		(都) 2住居 (60,200)	
c	飯塚01C - 13	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北9 m市道 東4.5 m 準角地		(都) (80,200)	
d	飯塚01C - 1410	飯塚市		更地	()	不整形	北18.2 m県道 東28.3 m 角地		(都) (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 40,846	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,601	$\frac{100}{[117.5]}$	34,554	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	34,600
b	() 37,509	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[89.1]}$	41,971	$\frac{100}{[124.0]}$	33,848	画地 0.0 行政 0.0	33,800
c	() 34,667	$\frac{100}{[85.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,179	$\frac{100}{[117.3]}$	34,253	その他 0.0	34,300
d	() 28,644	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	27,885	$\frac{100}{[81.6]}$	34,173	その他 0.0	34,200
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 +3.0	環境 +12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.04	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 +28.0		
			画地 -10.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	その他	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 +26.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.10	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 -20.0		
			画地 +1.9	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： 34,000 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)	
		2,363,639	442,860	1,920,779	1,489,950	430,829	(0.9742) 419,714	(4.8 0.4) 4.4 %
		収益価格	9,538,955 円 (28,500 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	150.00	S	1 F	150.00		
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	80 %	200 %	200 %	335 ㎡	15.0 m × 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	150.00	100.0	150.00	1,390	208,500	6.0	1,251,000
~								
~								
~								
計		150.00	100.0	150.00		208,500		1,251,000
年額支払賃料					208,500 円 × 12ヶ月 = 2,502,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を授受する慣行がないため非計上			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					2,502,000 円 × 6.0 % + 円 × 6.0 % = 150,120 円			
以上計 + a+ - -					2,351,880 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,251,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 11,759 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					2,363,639 円 (7,056 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01C(賃) - 1104	1,491 (1,491)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,383	対象基準階の 月額実質賃料 1,414 円/㎡
b	飯塚30C(賃) - 605	1,687 (1,679)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,565	月額支払賃料 (1,407 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	107,500 円	21,500,000 ×	0.5 %
維持管理費	75,060 円	2,502,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 66,800 円	査定額	
	建物 150,500 円	21,500,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	21,500 円	21,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,500 円	21,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	442,860 円 (	1,322 円 / m ²)	(経費率 18.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	21,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 150.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
		設備部分 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,489,950 円 (4,448 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,363,639 円	
総費用		442,860 円	
純収益 -		1,920,779 円	
建物等に帰属する純収益		1,489,950 円	
土地に帰属する純収益 -		430,829 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		419,714 円 (1,253 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	9,538,955 円 (	28,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
飯塚(県) 5 - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	28,900,000 円	1㎡当たりの価格	25,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	飯塚市口原字前牟田3 4 1 番 1				地積 (㎡)	1,145	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (60,200) 準防	
	不整形 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) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 33 m、			規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	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) 規制	
(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	三方路形状	+5.0 -2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	16,500 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、飯塚都市圏の路線商業地一帯と把握される。市内の路線商業地については、店舗の種類や集積の程度等によって商業繁華性に差異が認められる。繁華性の高い商業地域については、物販・飲食等の大手チェーン店等の出店も見受けられるが、それ以外の地域については、新規出店の需要は少なく、当該圏域に地縁等のある自営業者が中心で、需要はやや限定的である。地価水準は割高感が残っており、地価下落傾向が継続している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含め当該近隣地域内は自用の店舗が多いなか、散見される賃貸物件は個別性が強く、収斂された事業者向けの賃貸市場の熟成の程度は総じて低いほか、土地残余法に拠ったためその精度においてやや劣る面は否めない。従って、現下の市場動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量、飯塚市の不動産市場、競合する路線商業地の状況等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	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 画地 行政 補正 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 25,700 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	人口減少等を背景に、飯塚市の地域経済は停滞傾向で推移、総じてみれば、不動産需要は弱含みのまま推移している。			
	- 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〕	幹線街路沿いで通過交通量は多いものの、やや陳腐化しているほか店舗集積度低く、地価は下落幅の縮小傾向にあるものの下落基調。		
変動率 年間 -1.9 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的要因に変動は無い。但し、地域内において、三方路で優位性が、形状でやや劣後する状況が認められる。		

(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31K-1030	飯塚市		建付地	()	長方形	北20 m国道		(都)近商(80,200)		
b	飯塚01C-6	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	北東11 m市道		(都)2住居(60,200)		
c	飯塚01C-620	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	南東16 m市道		(都)(70,200)		
d	飯塚01C-1107	飯塚市		更地	()	不整形	北東16.5 m県道 西8.7 m 南3.3 m 三方路		(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	() 30,281	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,736	100 [118.0]	25,200	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,900	
b	() 37,509	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [89.1]	41,971	100 [167.9]	24,998	画地 +2.9 行政 0.0 その他 0.0	25,700	
c	() 18,182	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,127	100 [75.5]	24,009	その他 0.0	24,700	
d	() 17,214	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [79.9]	21,415	100 [89.1]	24,035		24,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.9] 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 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 +65.0	画地 -10.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 -28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	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 -15.0	画地 -20.1	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： 25,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で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	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)
	4,179,945	826,700	3,353,245	2,501,730	851,515	(0.9742) 829,546	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	18,853,318 円 (16,500 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	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 準防	70 %	200 %	200 %	1,145 ㎡	37.0 m × 43.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	駐車場付の一棟貸しの店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	当該建物の構想、階層としては標準的

(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	1,470	367,500	10.0	3,675,000
~								
~								
~								
計		250.00	100.0	250.00		367,500		3,675,000
年額支払賃料						367,500 円 × 12ヶ月 = 4,410,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						4,410,000 円 × 6.0 % 円 × % = 264,600 円		
以上計 + a+ - -						4,145,400 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,675,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 34,545 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 × % × = 0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						4,179,945 円 (3,651 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30C(賃) - 1033	1,357 (1,357)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [108.0]	100 [100.0]	1,366	対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	飯塚01C(賃) - 1104	1,491 (1,491)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.0]	100 [113.0]	100 [100.0]	1,517	月額支払賃料 (1,470 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	180,500 円	36,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	132,300 円	4,410,000 ×	3.0 %
公租公課	土地	189,000 円	査定額
	建物	252,700 円	36,100,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	36,100 円	36,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,100 円	36,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	826,700 円 (	722 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	36,100,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² × 250.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,501,730 円 (2,185 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,179,945 円	
総費用		826,700 円	
純収益 -		3,353,245 円	
建物等に帰属する純収益		2,501,730 円	
土地に帰属する純収益 -		851,515 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		829,546 円 (724 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	18,853,318 円 (	16,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
飯塚(県) 5 - 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人 印

鑑定評価額	27,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月] 路線価又は倍率	31,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	飯塚市川津字上深町 4 0 4 番 3 ほか 2 筆			地積 (m ²)	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)		
	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)		
(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 ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	路線商業地域	街路	16.5 m 市道	交通施設	新飯塚駅 西方2 km 法令 (都) 準工 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	路線商業地域としての同一需給圏内の地位はやや低く、国道 2 0 1 号バイパスへの顧客の流出等もあり、需要はやや弱含みであるが、相対的底値感も出てきており、地価の下落幅は縮小傾向にある。							
(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	40,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	26,700 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の国道及び県道、これらに準ずる幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は路線商業地域に事業展開する地元あるいは九州及び全国規模の事業者等と見られる。国道 2 0 1 号バイパスの秋松・堀池地区の路線商業地域としての地位が高まっており、商圏人口の減少は依然続いていると見られ、需要はやや弱含みである。また、事業計画や規模等により取引価格にバラつきが見られ、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	飲食店、小売店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域である。比準価格は十分に検討して求め、市場性を反映した実証的価格である。収益価格は理論的価格で、資料の遅行性や想定要素を含む点等にやや難はあるが、路線商業地域であり、検証手段としての有用性を有する。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に、飯塚市の路線商業地の価格バランス及び地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	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 / m ²)	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 ²	[]	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 39,300 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動状況要因	
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%			(一般的要因) 人口減少や高齢化等の進行のなか、依然、不動産市場は総じて停滞気味である。 (地域要因) 商業地の需要は依然総じて弱い、地域内の地価の下落は縮小傾向にあり、底値感も見られつつある。 (個別的要因) 対象地は角地で、当該要因に変動はなく、地域要因とほぼ同一傾向にある。	

(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01C-5	飯塚市		更地	()	不整形	北東11 m市道		(都) 2住居 (60,200)		
b	飯塚01C-13	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北9 m市道 東4.5 m 準角地		(都) (80,200)		
c	飯塚01C-1323	飯塚市		建付地	()	長方形	西12 m県道		(都) 商業 (80,400)		
d	飯塚01C-1410	飯塚市		更地	()	不整形	北18.2 m県道 東28.3 m 角地		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	34,394	$\frac{100}{[94.0]}$	36,589	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,300	
b	() 34,667	$\frac{100}{[85.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,179	$\frac{100}{[93.1]}$	43,157	画地 +2.0	44,000	
c	() 34,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	40,316	$\frac{100}{[100.8]}$	39,996	行政 0.0	40,800	
d	() 28,644	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	27,885	$\frac{100}{[70.0]}$	39,836	その他 0.0	40,600	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 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 -0.04	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 -5.0	画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 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 -1.0	環境 -3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0	画地 -8.0	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 0.0	環境 -30.0	画地 +1.9	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： 40,000 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			既成市街地のため適用困難				
(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)
	9,749,304	2,060,100	7,689,204	6,853,770	835,434	(0.9742) 813,880	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	18,497,273 円 (26,700 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	60 %	200 %	200 %	694 ㎡	22.0 m × 33.0 m	前面道路：市道 16.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 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 ~ 2		250.00	100.0	250.00	1,720	430,000	6.0	2,580,000
~								
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		860,000		5,160,000
年額支払賃料					860,000 円 × 12ヶ月 = 10,320,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を授受する慣行がないので計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					10,320,000 円 × 6.0 % + 円 × % = 619,200 円			
以上計 + a+ - -					9,700,800 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,160,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 48,504 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 × % × = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					9,749,304 円 (14,048 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30C(賃) - 605	1,687 (1,679)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,814	対象基準階の 月額実質賃料 1,729 円/㎡
b	飯塚01C(賃) - 1104	1,491 (1,491)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,637	月額支払賃料 (1,720 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	494,500 円		$98,900,000 \times 0.5 \%$
維持管理費	516,000 円		$10,320,000 \times 5.0 \%$
公租公課	土地	159,500 円	査定額
	建物	692,300 円	$98,900,000 \times 50.0 \% \times 14.00 / 1000$
損害保険料	98,900 円		$98,900,000 \times 0.10 \%$
建物等の取壊費用の積立金	98,900 円		$98,900,000 \times 0.10 \%$
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,060,100 円 (		$2,968 \text{ 円} / \text{m}^2$) (経費率 21.1%)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	98,900,000 円	設計監理料率 $192,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 500.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0536 \times 40 \% + 0.0669 \times 30 \% + 0.0927 \times 30 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	6,853,770 円 (9,876 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,749,304 円	
総費用		2,060,100 円	
純収益 -		7,689,204 円	
建物等に帰属する純収益		6,853,770 円	
土地に帰属する純収益 -		835,434 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		813,880 円 (1,173 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	18,497,273 円 (		26,700 円 / m ²)

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
飯塚(県) 9 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	125,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,600 円/㎡
-------	---------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	飯塚市横田字後牟田6 6 9番7 2ほか1 9筆				地積(㎡)	16,504	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) 工専(60,200)	
	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 300 m、南 350 m、北 100 m			標準的使用	流通業務施設地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 100 m、奥行 約 150 m、規模 15,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	9.5 m市道	交通施設	新飯塚駅 西方3 km	法令(都) 工専(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	中小規模工場等が建ち並ぶ工場団地で、地域に大きな変動要因は見られず、現状を維持すると思われる。土地需要は堅調に推移し、地価は下げ止まりの傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	流通業務施設地				(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、飯塚市及びその周辺市町内に存する工業地域である。需要者の中心は、地場の製造業者や倉庫業者等の法人または飯塚市に地縁のある個人事業主である。当該基準地が存する地域では土地需要は堅調に推移し、地価は下げ止まりの傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引数が少なく、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	取引事例比較法の適用にあたっては、飯塚市及びその周辺市町内の取引事例を広域的に収集し、比較検討して比準価格を試算した。一方、自己所有の工場や倉庫等が多い地域であり、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。よって、市場の実態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や工場地の需給動向等をも勘案して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		内訳	標準 街路 地
(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 地
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		内訳	標準 街路 地
(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 7,600 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	工業地の需要は堅調に推移し、地価は下げ止まりの傾向にある。			
	- 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/㎡				個別的な要因	内陸型工業地で地域要因に大きな変更は見られないが、地価は下げ止まりの傾向にある。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				個別的な要因			個別的な要因に変動はない。	

(1) 標準価格算定内訳											
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	福智01C - 10610	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東10.6 m町道		準都計 (70,200)		
b	田川01C - 10501	田川市		建付地	()	長方形	南東12 m市道 北東9 m 北西9.2 m 三方路		(都)工専 (70,200)		
c	福智01C - 10605	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南11 m町道 南東6 m 南西4.4 m 三方路		準都計 (80,200)		
d	直方01C - 11091	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南7.4 m市道 西7 m 準角地		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 5,000	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [95.0]	5,247	100 [68.7]	7,638	街路 0.0 交通・接近 0.0	7,640	
b	() 4,399	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	4,390	100 [71.8]	6,114	環境 0.0	6,110	
c	() 6,758	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	7,132	100 [96.2]	7,414	画地 0.0	7,410	
d	() 6,752	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [86.7]	7,702	100 [105.7]	7,287	行政 0.0 その他 0.0	7,290	
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 -0.09	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 -34.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	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 -31.0	画地 -0.2	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 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 -11.0	画地 -6.0	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 0.0	環境 +9.0	画地 -13.3	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
才標準価格決定の理由						〔標準価格： 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	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	自己所有の工場等が多い地域であり、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 印

鑑定評価額	42,200,000 円	1㎡当たりの価格	5,930 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	飯塚市有安字鳥羽9 5 8 番 9			地積 (㎡)	7,122	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)	
	1:2	工場	中規模の工場、物流センター等が集積する内陸型工業団地	北東11 m 市道	水道	新飯塚3.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 115 m、		規模	7,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 路	11 m市道		交通 施設	
	地域要因の将来予測	既存の工業団地で、景気回復に伴い設備投資も持ち直していることから、工場地に対する需要回復にも期待感が生まれている。よって、地価は底値に達しており、横ばい傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	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	5,930 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、筑豊地区全域で、概ね飯塚市、田川市、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、地場企業から全国規模の企業まで幅広い。通信販売事業の拡大に伴い物流施設の需要が高まっており、特に大型倉庫の建設が可能な大規模用地への選好性が強い。取引される規模や価格帯等がまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺市町の信頼性の高い事例より求めたもので、工場地の実態を反映した実証的な価格である。自己利用を前提とした利用形態であり、賃料市場が未成熟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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 要 其 地 因 他 政 行 所 所 政 他 所 所 他 他 所 他 他 他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 要 其 地 因 他 政 行 所 所 政 他 所 所 他 他 所 他 他 所
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,930 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 0.0 % 半年間 %	変動状況要因の
	<p>〔一般的要因〕 飯塚市は人口減少など地域経済の停滞を背景に、新たな工場立地計画はなく需要はやや低迷している。</p> <p>〔地域要因〕 国道バイパスに近い工場団地で交通アクセスは良好であり、これまでの地価下落から割安感が現れ、地価は底値に達した感がある。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>							

(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01C - 10501	田川市		建付地	()	長方形	南東12 m市道 北東9 m 北西9.2 m 三方路		(都)工専 (70,200)				
b	小竹1C - 1252	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ台形	北8.7 m町道		(都) (70,200)				
c	直方01C - 11091	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南7.4 m市道 西7 m 準角地		(都) (80,200)				
d	宮若1C - 655	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	北10 m市道		(都) (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 4,399	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	4,390	$\frac{100}{[74.6]}$	5,885	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,890			
b	() 3,941	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,941	$\frac{100}{[68.4]}$	5,762	画地 0.0 行政 0.0	5,760			
c	() 6,752	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	7,702	$\frac{100}{[118.3]}$	6,511	その他 0.0	6,510			
d	() 7,743	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,743	$\frac{100}{[125.7]}$	6,160	その他 0.0	6,160			
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -18.0	画地 -0.2	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 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 -5.0	交通・接近 -7.0	環境 +38.0	画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +35.0	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： 5,930 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 自己利用を目的とした工業地域であり、賃貸市場が未成熟なため、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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
飯塚(県) 9 - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	85,400,000 円	1㎡当たりの価格	6,530 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	飯塚市平恒字源知435番74ほか2筆				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)	
1:1	工場兼事務所 S2	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)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 150m、南 600m、北 200m		標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 150m、奥行 約 200m、		規模	30,000㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路	9.2m市道	交通施設	天道駅 東方2.5km	法令 (都) 工専 (60,200) 規制
地域要因の将来予測	物流用地需要の拡大に伴い、福岡都市圏の工業地では積極的な動きも看取できるが、筑豊エリアは供給も多いなか、相対的に立地条件にやや劣後することから、かかるような動きは看取できない。将来的には流動的である。							
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,530 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、広域的な観点からみれば北部九州一円であるが、特に筑豊エリアの工業地域と把握した。需要者の中心は製造業、運輸流通業、建設業等の法人事業者が主体である。近年、筑豊地区の工業地では、自動車関連企業の進出が看取されるが、広域的にみれば供給も豊富であり、地価水準でみれば下げ止まり傾向が鮮明になりつつあるが依然として調整局面となっている。尚、福岡都市圏等で見受けられる流通業を中心とした積極的な取引は見受けられない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	操業している工場等は殆どが自己所有のため貸工場等は少なく、工場事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低い。需要者側も賃貸による収益性よりも、取引に伴う投資総額を重視した市場となっている。従って、市場取引を反映した実証的な比準価格を標準として、同一需給圏内の工業地の需給動向を勘案、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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	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	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 継続 新規 前年標準価格 6,530 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	広域的にみれば物流施設適地で積極的な取引も看取されるが、高速道からやや離れたエリアでは、未だ保守的な動向を示している。			
	- 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)	筑豊地方は適地も含めれば供給は比較的豊富であるが、長期間に亘って下落が続いており、値頃感が現出しつつある。			
変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動は無い		

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01C - 607	飯塚市		建付地	()	不整形	北6.3 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
b	鞍手1C - 1158	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ長方形	北西8 m県道 東5 m 二方路		(都) (60,200)	
c	宮若1C - 655	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	北10 m市道		(都) (60,200)	
d	小竹1C - 1252	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ台形	北8.7 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	() 12,258	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	12,864	100 [185.0]	6,954	街路 0.0 交通・接近 0.0	6,950
b	() 6,054	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	5,878	100 [90.0]	6,531	環境 0.0 画地 0.0	6,530
c	() 7,743	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,743	100 [115.5]	6,704	行政 0.0	6,700
d	() 3,941	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	3,941	100 [63.0]	6,256	その他 0.0	6,260
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 +75.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	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 -10.0		
			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 0.0	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			
d	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 +1.0	環境 -37.0		
			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： 6,530 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	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、工場、営業所、倉庫等が混在する地域で、それらは自用のものが多く、賃貸用は僅かに見受けられる程度で賃貸市場は未成熟である。従って、収益還元法を適用できなかった。						

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