

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

鑑定評価額	16,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	30,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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	飯塚市片島 3 丁目 4 0 6 番 2 2 外 「片島 3 - 1 0 - 3 2 」				地積 (m ²)	469	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2 住居 (60,200)	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚 1.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 100 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模 450 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	新飯塚駅北西方 1.5 km 法令 (都) 2 住居 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が多い住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は飯塚市中心から比較的近いものやや高台の利便性が劣る住宅地で需要は弱含みで下落傾向が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	25,900 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、飯塚市内の中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する 3 0 ~ 4 0 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家を中心である。やや高台に位置しており住宅地の需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1 6 0 0 万円程度、新築戸建物件で 3 1 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は戸建住宅が中心でアパート等が若干見られる程度のため、収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 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 36,000 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的 要因〕	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況が続いている。飯塚市のやや利便性の劣る住宅地の需要は弱含みである。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。市中心部に比較的近いものの土地の需要は弱く地価も下落傾向である。		
変動率	年間	-0.8 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚3K - 1008	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	西13 m国道		(都)準工 (70,200)	
b	飯塚3C - 213	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	西5 m市道		(都)1住居 (60,200)	
c	飯塚3C - 1408	飯塚市		更地	()	長方形	南東5.1 m市道		(都)1住居 (60,200)	
d	飯塚3C - 214	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		(都)近商 (90,200)	
e	飯塚3K - 1312	飯塚市		建付地	()	不整形	西4 m市道		(都)2住居 (60,160) 土砂災害警戒区域 居住誘導区域	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 45,087	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	44,816	100 [122.6]	36,555	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	36,600
b	() 22,851	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,034	100 [66.9]	34,430	環境 0.0 画地 0.0	34,400
c	() 28,767	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [104.0]	27,661	100 [76.6]	36,111	行政 0.0	36,100
d	() 25,974	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,156	100 [69.6]	37,580	その他 0.0	37,600
e	() 26,924	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	33,722	100 [98.9]	34,097	[100.0] 100	34,100
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 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +19.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -31.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -21.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -26.0		
e	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +4.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,200 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)
	5,983,145	1,189,260	4,793,885	4,270,620	523,265	(0.9750) 510,183	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	12,147,214 円 (25,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	230.00	L S 2 F		460.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 2住居	60%	200%	200%	469㎡	20.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1住戸が平均5.7㎡程度の2LDKの共同住宅(8戸)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	230.00	100.0	230.00	1,050	241,500	1.0	241,500	1.0	241,500
2 ~	住宅	230.00	100.0	230.00	1,070	246,100	1.0	246,100	1.0	246,100
~										
~										
計		460.00	100.0	460.00		487,600				487,600
年額支払賃料						487,600円 x 12ヶ月 =				5,851,200円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000円/台 x 8台 x 12ヶ月 +				= 384,000円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。				0円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						5,851,200円 x 6.0% + 384,000円 x 6.0% =				374,112円
以上計 + a+ - -										5,861,088円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						487,600円 x 94.0% x 1.00% =				4,583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%) 487,600円 x 94.0% x 0.2563 =				117,474円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0円
総収益 + + +						5,983,145円 (12,757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3C(賃) 901	1,007 (1,004)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,017	対象基準階の月額実質賃料 1,094円/㎡
b	飯塚3C(賃) 902	1,076 (1,032)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,168	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	261,600 円	65,400,000 x	0.4 %
維持管理費	311,760 円	6,235,200 x	5.0 %
公租公課	土地 27,300 円	査定額	
	建物 457,800 円	65,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	65,400 円	65,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	65,400 円	65,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,189,260 円 (	2,536 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	65,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 460.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,270,620 円 (9,106 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,983,145 円
総費用			1,189,260 円
純収益 -			4,793,885 円
建物等に帰属する純収益			4,270,620 円
土地に帰属する純収益 -			523,265 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			510,183 円 (1,088 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	12,147,214 円 (		25,900 円 / m ²)

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

鑑定評価額	5,260,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 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	飯塚市菰田東 1 丁目 1 5 9 番 5 「菰田東 1 - 3 - 3 7」			地積 (m ²)	214 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	台形 2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成の住宅地域	南西 6 m 市道	水道、下水	飯塚 650 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 10 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	飯塚駅南東方 650 m 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中小規模一般住宅が多い既成住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は飯塚市中心部から比較的近いものの住宅地需要が弱含みで下落傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	25,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	18,700 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、飯塚市内の中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する 30 ~ 40 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家を中心である。飯塚駅に近い住宅地であるが土地の需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 500 万円程度、新築戸建物件で 2000 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。標準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域はアパート等が見受けられるものの戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、標準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	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	飯塚(県) - 3	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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	24,700 円 / m ²	[102.0]	100	100	[100.0]	24,400	0.0 地 街路 域 交通 -7.0 要 環境 +11.0 因 行政 0.0 其他 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	24,800 円 / m ²						変 動 格 形 成 要 因 の
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							(一般) 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況が続いている。最寄駅に近い住宅地であるが需要は弱含みである。
	代表標準地 標準地							(地 域) 既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。最寄駅に近いものの土地の需要は弱く地価も下落傾向である。
	公示価格	円 / m ²						(個 別) 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 -0.8 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚3C - 920	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	東11.7 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
b	飯塚3C - 1302	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	西4.8 m市道 北2.5 m 東2.5 m 三方路		(都) 1住居 (60,192) 居住誘導区域				
c	飯塚3C - 202	飯塚市		建付地	()	不整形	西4.5 m市道		(都) 1住居 (60,180)				
d	飯塚3C - 1121	飯塚市		建付地	()	長方形	東12 m県道 北4 m 角地		(都) 商業 (100,400)				
e	飯塚3C - 1401	飯塚市		更地	()	不整形	南東3.5 m市道		(都) 1住居 (60,160)				
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	() 16,696	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,646	$\frac{100}{[72.1]}$	23,087	街路 0.0 交通・接近 0.0	23,100			
b	() 19,775	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	18,862	$\frac{100}{[76.4]}$	24,688	環境 0.0	24,700			
c	() 21,561	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	23,234	$\frac{100}{[83.8]}$	27,726	画地 0.0	27,700			
d	() 36,530	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,963	$\frac{100}{[137.3]}$	26,193	行政 0.0	26,200			
e	() 15,125	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,828	$\frac{100}{[61.4]}$	24,150	その他 0.0 [100.0] 100	24,200			
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 -0.07	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 -30.0	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 -0.07	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 -22.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -32.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,200 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	2,536,671	509,700	2,026,971	1,854,520	172,451	(0.9750) 168,140	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,003,333 円 (18,700 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㎡	23.0 m x 11.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1住戸が平均50㎡程度の2LDKの共同住宅(4戸)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,090	109,000	1.0	109,000
2 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,110	111,000	1.0	111,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		220,000		220,000
年額支払賃料				220,000円 x 12ヶ月 = 2,640,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,640,000円 x 6.0% + 円 x 6.0% = 158,400円				
以上計 + a+ - -				2,481,600円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				220,000円 x 94.0% x 1.00% = 2,068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%) 220,000円 x 94.0% x 0.2563 = 53,003円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				2,536,671円 (11,854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3K(賃) - 1103	1,135 (1,112)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,170	対象基準階の 月額実質賃料 1,135円/㎡
b	飯塚3C(賃) - 1102	1,119 (1,073)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,108	月額支払賃料 (1,110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	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	132,000 円	2,640,000 x	5.0 %
公租公課	土地 8,500 円	査定額	
	建物 198,800 円	28,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	509,700 円 (	2,382 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,854,520 円 (8,666 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,536,671 円	
総費用		509,700 円	
純収益 -		2,026,971 円	
建物等に帰属する純収益		1,854,520 円	
土地に帰属する純収益 -		172,451 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		168,140 円 (786 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,003,333 円 (	18,700 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	4,660,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価 [令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 8 4 2 番 3 6				地積 (m ²)	185	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	北 6 m 市道	水道、下水	新飯塚 3.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	古い住宅団地	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	新飯塚駅 北西方 3.5 km	法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	開発から約 4 0 年近く経過した約 3 0 区画の住宅団地。団地が古い割には幅員 6 m 道路が多く、また外壁塗替により適切に管理されている住宅や建替えも見られ、団地の品等は良い。地価はやや上昇傾向。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,200 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	同一需給圏は郊外の住宅地域。需要の中心は、地場サラリーマン等の一次取得者。車利用が中心のエリアで、駅距離はあまり意識されていない。むしろ、当地域のように小中学校に近接するエリアが選好されやすい。周辺エリアでは県内不動産業者による新築住宅分譲が非常に活発である。新築住宅価格は分譲業者によってかなり差があり、土地 6 0 ~ 7 坪、建物 3 0 ~ 3 5 坪で、2 2 0 0 ~ 3 3 0 0 万円。中古住宅は 1 0 0 0 万円台。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅で構成される住宅地域。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は近隣地域と類似の住宅団地に所在する更地の事例を重視して試算し、資料の客観性が高い。郊外の住宅エリアにあって小中学校に近接する当地域への需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	-	100	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	円 / m ²	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 24,700 円 / m ²			価格変動形成要因の	(一般的)	飯塚駅徒歩圏にある卸売市場跡地 (6 6 , 7 0 0 m ²) にゆめタウンの進出が決定。大規模 S C の誕生に期待が集まっている。		
	- 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)	最寄りの新飯塚駅の乗車人員は H 2 6 H 3 1 の 5 年間で + 6 . 4 % 。伊岐須小学校校区の人口は H 2 8 R 3 の 5 年間で 6 . 3 %		
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %		(個別的)	特になし		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚3CDH - 1	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道 北東5 m 準角地		(都)1住居 (70,200)		
b	飯塚3C - 1408	飯塚市		更地	()	長方形	南東5.1 m市道		(都)1住居 (60,200)		
c	飯塚3CDH - 1003	飯塚市		建付地	()	不整形	南12 m国道		(都)近商 (80,200)		
d	飯塚3C - 917	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北11.5 m国道 南6 m 二方路		(都)1住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 28,232	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	27,955	100 [110.2]	25,368	街路 0.0 交通・接近 0.0	25,400	
b	() 28,767	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [104.0]	27,661	100 [110.2]	25,101	環境 0.0	25,100	
c	() 17,868	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	22,514	100 [97.3]	23,139	画地 0.0 行政 0.0	23,100	
d	() 34,605	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	34,033	100 [129.8]	26,220	その他 0.0	26,200	
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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	画地 +2.0	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 +6.0	環境 +5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 +2.9	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： 25,200 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	7,360,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市鯉田字市ノ間 2 5 2 5 番 1 3 0				地積 (m ²)	243	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 低専 (50,80)	
	ほぼ整形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス	浦田 620 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 150 m、南 150 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模			240 m ² 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 6 m 市道	交通 浦田駅 南東方 620 m	法令 (都) 2 低専 (50,80) 規制			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられない。周辺では住宅需要が高まっており、地価は若干の上昇にて推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格 30,300 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、飯塚市中心部への接近性が比較的良好な中規模一般住宅が建ち並び住宅地域である。需要者の中心は、飯塚市内又は福岡市へ勤務する給与所得者である。人口は減少傾向であるものの筑豊地域の拠点都市であるため、利便性が良好な地域の需要は底堅く、地価は横ばいから若干の上昇で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 5 0 0 万円から 1, 0 0 0 万円程度、新築住宅で 2, 0 0 0 万円から 2, 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既成の戸建住宅地域であり、アパート等の収益物件はほとんどなく、収益建物の想定は現実性を欠き、収益還元法は適用していない。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、市内の戸建住宅用地の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街 路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 +3.0 其他 0.0	地 街 路 0.0 域 交通 -4.0 要 環境 -13.0 因 行政 +3.0 其他 0.0	
	飯塚(県) - 3		100	100	[103.0]	30,200	標 街 路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	地 街 路 0.0 域 交通 -4.0 要 環境 -13.0 因 行政 +3.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 24,700 円 / m ²	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [86.0]	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 29,700 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 形 成 要 因 の	(一般 的 要 因) 飯塚市は人口が減少し高齢化が進んでいるものの、筑豊地域の中心として拠点性を有しており、大型商業施設の進出が予定されている。 (地 域 要 因) 既成の住宅地域であり、地域要因について特段の変動は見受けられないものの、市中心部へのアクセスが良好で住宅需要は高まっている。 (個 別 的 要 因) 個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +2.0 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚3C - 211	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	南東4 m市道 北西4 m 二方路		(都) 1 中専 (60,160)				
b	飯塚3C - 801	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北西13.1 m県道 北東4.7 m 角地		近商 (90,200)				
c	飯塚3C - 903	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道 北東4 m 二方路		(都) 1 中専 (70,200) 土砂災害警戒区域				
d	飯塚3C - 1119	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m道路		(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	() 32,023	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	31,038	$\frac{100}{[106.7]}$	29,089	街路 交通・ 0.0	30,000			
b	() 24,779	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,439	$\frac{100}{[86.8]}$	28,156	接近 環境 0.0				
c	() 42,346	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	42,849	$\frac{100}{[112.0]}$	38,258	画地 行政 +3.0 0.0	39,400			
d	() 34,627	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,904	$\frac{100}{[112.5]}$	31,026	その他 0.0	32,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	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 +10.0	画地 +4.0	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 +9.0	交通・接近 -5.0	環境 -17.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +12.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 30,300 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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	8,400,000 円	1㎡当たりの価格	38,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市柏の森字丁ノ坪634番35				地積(㎡)	221	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)				
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北西5m市道	水道、ガス、下水	新飯塚700m	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 70m、南 40m、北 40m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 14m、			規模 220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5m市道	交通施設	新飯塚駅 南東方700m 法令(都) 1住居(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした既成住宅団地であり、今後も現状を維持するものと予測する。新築住宅だけでなく既成住宅の不動産需要も活発化しており、地価はしばらく緩やかに上昇していくものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,200 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、JR新飯塚駅及び飯塚駅を取り巻く中小規模の戸建住宅地域である。主な需要者はエンドユーザーが中心であるが、不動産業者の需要も見込まれる。市内の戸建住宅市場はコロナの影響はなく、特に新興住宅の売れ行きは好調で、また既成住宅地についても取引が活発化しており回復傾向にある。取引価格の水準は土地200~250㎡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、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格		[]	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) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格		[99.2]	100	100	[100.0]	38,000				
	36,000 円/㎡		100	[100.0]	[94.1]	100					
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 37,100 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %	変動状況要因	要因
	<ul style="list-style-type: none"> 一般的要因：飯塚市の景気について、個人消費はコロナ禍による下押し圧力はあるものの、住宅投資については基調として持ち直している。 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、堅調な住宅需要に支えられ、地価はこれまでの下落から上昇に転じている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。 										

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚3C - 211	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	南東4m市道 北西4m 二方路		(都)1中専 (60,160)		
b	飯塚3KD H - 202	飯塚市		建付地	()	台形	南西7m市道 北西3.5m 角地		(都)1住居 (70,200)		
c	飯塚3C - 907	飯塚市		建付地	()	長方形	北6.2m市道		(都)1低専 (40,60)		
d	飯塚3KD H - 216	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北東4m私道		(都)1中専 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 32,023	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	31,038	100 [82.1]	37,805	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	37,800	
b	() 28,939	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [90.0]	100 [101.0]	32,536	100 [86.5]	37,614	環境 0.0 画地 0.0	37,600	
c	() 29,459	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,754	100 [80.3]	37,054	行政 0.0	37,100	
d	() 42,402	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	42,826	100 [107.3]	39,912	その他 0.0	39,900	
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	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 -5.0	環境 -10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -16.0	画地 +1.0	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 -6.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 -5.0	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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 -2.0	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： 38,100 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で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 %/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)	
	2,609,722	513,700	2,096,022	1,854,260	241,762	(0.9742) 235,525	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	5,352,841 円 (24,200 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 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	200%	221㎡	16.5 m x 13.4 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階2戸(2LDK、50㎡)全4戸の賃貸アパートを想定			有効率の理由	100.0%	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,050	105,000	2.0	210,000		
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	2.0	220,000		
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		215,000				430,000
年額支払賃料					215,000 円 x 12ヶ月 =					2,580,000 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を授受する慣行がないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					4,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 +					= 192,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,580,000 円 x 6.0 % + 192,000 円 x 6.0 % =					166,320 円
以上計 + a+ - -										2,605,680 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					430,000 円 x 94.0 % x 1.00 % =					4,042 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					2,609,722 円 (11,809 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3K(賃) - 1103	1,135 (1,112)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,195	対象基準階の 月額実質賃料 1,102 円/㎡
b	飯塚3C(賃) - 1102	1,119 (1,073)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,066	月額支払賃料 (1,100 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	111,200 円	27,800,000 x	0.4 %
維持管理費	138,600 円	2,772,000 x	5.0 %
公租公課	土地 13,700 円	査定額	
	建物 194,600 円	27,800,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	27,800 円	27,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,800 円	27,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	513,700 円 (	2,324 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(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)	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	0.9742
(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	27,800,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逋償償還率	0.0667	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 40 % +
			設備部分 0.0927 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,854,260 円 (8,390 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,609,722 円
総費用			513,700 円
純収益 -			2,096,022 円
建物等に帰属する純収益			1,854,260 円
土地に帰属する純収益 -			241,762 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			235,525 円 (1,066 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	5,352,841 円 (		24,200 円 / m ²)

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	11,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市幸袋字昆砂門 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)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 4 m 市道	水道、下水	新飯塚 2.7 km	(その他) 2 2 条区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 25 m、			規模	400 m 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	
(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	26,500 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成住宅地域である。市場参加者は、主に飯塚市内の企業に従事する勤労世帯や地縁選好性を有する個人等が中心である。飯塚市では、ミニ分譲地等の販売は堅調であり、これが既成の住宅地へ波及した結果、地価は底打ちし、上昇へ転じた。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に基づく実証的な価格であり、規範性の高い試算価格が得られた。以上より、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-						
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	飯塚(県) - 3							
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	26,500 円 / m ²	価格変動状況 要因	一般的な要因	飯塚市の地域経済は人口減・高齢化からやや停滞しているが、安定した不動産需要に支えられている。			
	- 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		個別的	永らく続いた価格調整も十分に進展し、地価は底を打ち、上昇へと転じた。			
	変動率	年間 +0.4 % 半年間 %		要因	個別的			

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3C - 214	飯塚市				建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		(都)近商 (90,200)		
b	飯塚3C - 1408	飯塚市				更地	()	長方形	南東5.1 m市道		(都)1住居 (60,200)		
c	飯塚3CDH - 1	飯塚市				更地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道 北東5 m 準角地		(都)1住居 (70,200)		
d	飯塚3CDH - 1001	飯塚市				更地	()	長方形	南東9 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	() 25,974	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,156	100 [99.0]	26,420	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	27,500		
b	() 28,767	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [104.0]	27,661	100 [113.3]	24,414	環境 画地	0.0 +4.0	25,400		
c	() 28,232	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	27,955	100 [113.3]	24,673	行政	0.0	25,700		
d	() 33,599	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	34,069	100 [129.8]	26,247	その他	0.0	27,300		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[104.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 +10.0
c	正常	% / 月 +0.17	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	+1.0 0.0	環境 +10.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 -2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +30.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		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 3 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) - 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	3,220,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	飯塚市八木山字本村 1 0 7 6 番				地積 (m ²)	608	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅、農地等がみられる住宅地域	北西 3.5 m 市道、北東側道	-	城戸南蔵院前 5.7 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 90 m、南 200 m、北 40 m				標準的使用	農家住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	八木山地区の既存集落	街路	3.5 m 市道	交通施設	城戸南蔵院前駅北東方 5.7 km	法令 準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域 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、今後も高齢化が進み空家が増加するものと予測される。既存集落で住宅需要は極めて低く、地価は依然として下落傾向にあるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	準角地	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,300 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、飯塚市全域のうち特に郊外に点在する農家集落地域を圏域とする。主な需要者は、地縁的選好性を有する地元居住者及びその血縁関係者で、圏外からの転入者は殆ど皆無に近い。筑豊地区においてはコロナの影響は見られず、もともと既成住宅地の需要が弱いうえに農家住宅地では高齢化及び過疎化傾向が進行しており、不動産市場の動きもないため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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[]	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,400 円 / m ²			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 飯塚市の景気について、個人消費はコロナ禍による下押し圧力はあるものの、住宅投資については基調として持ち直している。	〔地域要因〕 山間部の農家集落では過疎化により住宅需要はほぼ皆無であることから、地価下落は依然として底値が見えない状況にある。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
変動率	年間	-1.9 %	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3CDH - 201	飯塚市		建付地	()	長方形	東4 m市道		(都) (70,200)	
b	飯塚3C - 1007	飯塚市		貸家建付地	()	長方形	東4.7 m市道		(都) (70,200)	
c	飯塚3CDH - 203	飯塚市		更地	()	長方形	南7 m市道		(都) (70,200)	
d	飯塚3K - 217	飯塚市		更地	()	不整形	北西6 m市道 東3 m 角地		(都) (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,891	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,784	100 [157.6]	5,574	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,630
b	() 7,479	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	7,160	100 [141.8]	5,049	環境 0.0	5,100
c	() 5,939	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	5,897	100 [115.8]	5,092	画地 +1.0	5,140
d	() 5,279	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [61.2]	8,522	100 [159.8]	5,333	行政 0.0 その他 0.0	5,390
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.20	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 +50.0		
			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 -0.20	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 +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 -0.10	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 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +4.0	環境 +45.0		
			画地 -38.8	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： 5,300 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		市街地から遠い農家住宅地域で、賃貸アパート等収益物件はなく賃貸市場が成立していないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
飯塚(県) - 8	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子 印

鑑定評価額	8,430,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 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	飯塚市下三緒字八本松 3 5 番 7 1 5				地積 (m ²)	337	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (40,60)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	東 5.2 m 市道	水道、下水	新飯塚 2.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 30 m、南 120 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 21 m、規模		330 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	区画整然とした既成住宅団地	街路	基準方位 北 5.2 m 市道	交通施設	新飯塚駅 南東方 2.5 km	法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	古い住宅団地であり、今後も現状を維持するものと予測する。近隣周辺の新興住宅団地に比べて環境面でやや劣後するものの、価格面で割安感があることから、地価は今後緩やかな上昇を示すものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	25,000 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、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多少見受けられる。古い住宅団地で需要はやや弱いものの、隣接する住宅団地と比べて割安感があり、徐々に取引の動きが活発化しており、コロナによる影響は見られない。取引価格の水準は 2 5 0 m ² 前後の土地で 7 0 0 ~ 1 0 0 0 万円弱が中心となっており、新築住宅は 2 5 0 0 万円前後が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例が比較的多く、市況を反映した標準価格は精度が高い。一方、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の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標準価格を中心とし、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0
	標準地番号	-						準 交通 0.0 域 交通 -1.0	
	公示価格	[]	100	100	[]			化 環境 0.0 要 環境 0.0	
	円 / m ²	100	[]	[]	100			補 画地 0.0 因 行政 +3.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
								その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 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	[102.0]	100	100	[102.0]			化 環境 0.0 要 環境 0.0	
	24,700 円 / m ²	100	[100.0]	[103.0]	100	24,900		補 画地 0.0 因 行政 +3.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
								その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,700 円 / m ²		価格 変 動 形 成 要 因 の	{ 一般的 要因 }	飯塚市の景気について、個人消費はコロナ禍による下押し圧力はあるものの、住宅投資については基調として持ち直している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²			{ 地域 要因 }	既成住宅団地であるが、隣接する住宅団地と比べて割安感あることから、地価はこれまでの下落から上昇に転じている。				
	変動率 年間 +1.2 % 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3C - 202	飯塚市		建付地	()	不整形	西4.5 m市道		(都) 1住居 (60,180)				
b	飯塚3C - 1104	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 南西4 m 準角地		(都) 1中専 (70,160)				
c	飯塚3C - 211	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	南東4 m市道 北西4 m 二方路		(都) 1中専 (60,160)				
d	飯塚3C - 1130	飯塚市		建付地	()	台形	北11.4 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	() 21,561	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	23,234	$\frac{100}{[99.7]}$	23,304	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	23,800			
b	() 25,747	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	25,444	$\frac{100}{[97.8]}$	26,016	画地 +2.0 行政 0.0	26,500			
c	() 32,023	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	31,038	$\frac{100}{[123.5]}$	25,132	その他 0.0	25,600			
d	() 22,002	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,112	$\frac{100}{[94.5]}$	23,399	その他 0.0	23,900			
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 +0.15	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 -5.0	画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	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 +1.0	環境 +20.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	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 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 25,000 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賃貸アパート等収益物件はなく、賃貸市場が成立していないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	3,230,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字谷 1 0 5 0 番 1				地積 (m 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)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅を主体とした住宅地域	南西 7 m 県道	水道	上穂波 1.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 25 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし	街 7 m 県道	交通 上穂波駅 北方 1.1 km	法令 (都) (70,200)	規制		
地域要因の将来予測	既存住宅地域であるが、江戸時代の旧長崎街道の分岐点に位置し幅員が広い。周辺で開発は見られず、今後も現状を維持するものと予想。需要は弱含みで、地価は下落傾向が続いている。							
(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	11,500 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	同一需給圏は市郊外部の住宅地域。需要の中心は、地元で地縁性を有する地場企業勤務のサラリーマン等。長崎街道沿いで古くから住宅が建ち並び旧筑穂町の中心市街地であるが、若者の流入は少ない。最寄の上穂波駅は原田線で運行本数が少なく、通勤利用するにはやや不便である。なお、福北ゆたか線の桂川駅近くだと小規模宅地開発による宅地分譲が見られる。取引価格帯は、土地のみで 5 0 0 万円以下、中古住宅で 1 0 0 0 万円以下。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が連たんする住宅地域で、収益性に基づいて地価が形成されているエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格で採用した事例の取引価格はいずれも数百万円で標準地と同水準である。さらにその中から、近隣地域に近接する事例を重視して試算しており、説得力が高い。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	100	100	[]			標準 交通 環境 画地 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	対象基準地の規準価格 (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	[]	100	100	[]			標準 交通 環境 画地 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 11,800 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	飯塚駅徒歩圏にある卸売市場跡地 (6 6 , 7 0 0 m ²) にゆめタウンの進出が決定。大規模 S C の誕生に期待が集まっている。		
	- 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)	最寄りの上穂波駅の乗車人員は 1 日当たり 3 0 人前後と少ない。上穂波小学校校区の人口は H 2 8 R 3 の 5 年間で 7 . 6 %		
変動率		年間	- 2.5 %	半年間	%	(個別的)	特になし	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚3C - 1413	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ正方形	北4.7 m市道 西4 m 角地		(都) (80,200)		
b	飯塚3C - 1323	飯塚市		更地	()	台形	南西6 m市道 南東4 m 角地		(都) (70,200)		
c	飯塚3CDH - 801	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		(都) (70,200)		
d	桂川3CDH - 202	嘉穂郡桂川町		更地	()	台形	北5 m町道		(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	() 12,898	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	12,522	100 [108.8]	11,509	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,500	
b	() 14,600	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [101.0]	14,268	100 [115.4]	12,364	環境 0.0 画地 0.0	12,400	
c	() 14,081	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	13,942	100 [113.0]	12,338	行政 0.0	12,300	
d	() 10,636	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [90.0]	11,723	100 [100.0]	11,723	その他 0.0	11,700	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +11.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +11.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0	画地 +1.0	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 +2.0	環境 0.0	画地 -10.0	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： 11,500 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	2,530,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 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	飯塚市長尾字過ノ元 2 2 番 9 6				地積 (m ²)	193	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 5 m 市道	水道	桂川 920 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 60 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模	200 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	桂川駅南西方 920 m 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は飯塚市郊外の住宅地需要が一部で回復傾向が見られるものの概ね横ばい傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,100 円 / m 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、飯塚市南部を中心とした市内の住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。飯塚市内中心部から距離を有し、生活利便性が劣る住宅地ではあるが、土地の需要の回復が一部で見られ価格は横ばいで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 250 万円程度、新築戸建物件で 1800 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、区画整然とした持家主体の戸建住宅地域であり、アパート等は見受けられないため、賃貸市場が成熟しておらず収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	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 13,100 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		価格変動要因	(一般的要因) 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況が続いている。飯塚市郊外の住宅地の需要は一部で回復も見られる。 (地域要因) 既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。市内中心部へやや距離を有し、土地の需要は概ね横ばい傾向である。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚3C - 1413	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ正方形	北4.7m市道 西4m 角地		(都) (80,200)		
b	飯塚3CDH - 201	飯塚市		建付地	()	長方形	東4m市道		(都) (70,200)		
c	飯塚3CDH - 902	飯塚市		建付地	()	長方形	南東4.5m道路		(都) 1中専 (60,180)		
d	飯塚3CDH - 903	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道		(都) 1中専 (60,200)		
e	飯塚3K - 217	飯塚市		更地	()	不整形	北西6m市道 東3m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 12,898	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,522	$\frac{100}{[100.0]}$	12,522	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	() 8,891	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,784	$\frac{100}{[72.0]}$	12,200		12,800	
c	() 15,015	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,330	$\frac{100}{[110.0]}$	13,027		12,400	
d	() 16,084	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	15,311	$\frac{100}{[114.4]}$	13,384		13,300	
e	() 5,279	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[61.2]}$	8,522	$\frac{100}{[68.6]}$	12,423	[102.0] 100	13,700	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.20	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.21	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 +10.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -38.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,100 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
飯塚(県) - 11	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲 印

鑑定評価額	1,630,000 円	1㎡当たりの価格	7,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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	特記事項	特になし。	街路	4.5 m市道	交通施設	筑前内野駅 南東方250 m	法令 準都計 (70,200) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市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。飯塚市の中心部まで1 0 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1 5 0万円～3 0 0万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を主体とした自己使用目的の取引が支配的な地域でアパート等の賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	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 その他	
	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 7,800 円/㎡		価格変動状況要因の	景気は緩やかに回復しつつあるが、交通利便性が劣る郊外部は、高齢化が進展し、不動産市況は厳しい状況である。				
	- 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			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、小学校の児童数も減少傾向である。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			個別的要因に変動はない。				
変動率		年間	-1.3 %	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚3C - 902	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	西12 m市道 北7.8 m 南2.5 m 三方路		(都) (80,200)	
b	飯塚3C - 1007	飯塚市		貸家建付地	()	長方形	東4.7 m市道		(都) (70,200)	
c	飯塚3C D H - 201	飯塚市		建付地	()	長方形	東4 m市道		(都) (70,200)	
d	飯塚3C - 207	飯塚市		更地	()	袋地等	東5 m市道		(都) (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 9,031	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	9,664	100 [120.7]	8,007	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,010
b	() 7,479	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	7,160	100 [97.0]	7,381	画地 0.0 行政 0.0	7,380
c	() 8,891	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,784	100 [111.0]	7,914	その他 0.0	7,910
d	() 7,389	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [70.0]	10,450	100 [101.6]	10,285		10,300
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 -0.11	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +21.0		
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +1.0		
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +6.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,700 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		戸建住宅を主体とする住宅地域であり、賃貸目的の戸建住宅は皆無であり、賃貸市場を想定することは現実的ではなく、収益還元法の適用が困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
飯塚(県) - 12	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	2,890,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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	飯塚市山口字前田 3 3 0 番 3 外			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 : 1.2	住宅 W 1	中規模の農家住宅が多い県道に近い住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道	上穂波 2.7 km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 27 m、規模			500 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5 m 市道	交通施設	上穂波駅 南西方 2.7 km	法令規制	準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	県道筑紫野・筑穂線の背後の農家集落地域。新たな開発等は見られず、現状を維持するものと予想。需要は弱含みで、地価は下落傾向が続いている。									
(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	5,900 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	同一需給圏は市郊外部の農家集落地域及び地価水準の低い一般住宅地域。需要の中心は当地域に地縁を有する人が近隣居住者。同一姓が多く、外部からの人口流入はあまりない。周辺には農地も多く、土地利用度低い。極端に安い価格での取引も見られ、取引価格は単価よりも総額が重視されやすい。取引価格帯は、土地のみで 5 0 0 万円以下、中古住宅で 1 0 0 0 万円以下。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域と同一最寄駅圏に所在する事例を重視し、資料の信頼性が高い。一方、民間賃貸アパート等は皆無で、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は人口減少が著しい農家集落で、外部からの住み替えは極めて稀で、地元住民による隣地買い取りなどが取引の主体となる。以上より、地価が依然下落傾向にあることを踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / 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	対象基準地の規準価格 (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 6,000 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	-1.7 %	半年間	%	変動状況要因の
	<p>(一般的) 飯塚駅徒歩圏にある卸売市場跡地 (66,700 m²) にゆめタウンの進出が決定。大規模 S C の誕生に期待が集まっている。</p> <p>(地域) 最寄りの上穂波駅の乗車人員は 1 日当たり 3 0 人前後と少ない。上穂波小学校校区の人口は H 2 8 R 3 の 5 年間で 7.6 %</p> <p>(個別的) 特になし</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3CDH - 201	飯塚市		建付地	()	長方形	東4 m市道		(都) (70,200)		
b	飯塚3C - 1007	飯塚市		貸家建付地	()	長方形	東4.7 m市道		(都) (70,200)		
c	飯塚3K - 217	飯塚市		更地	()	不整形	北西6 m市道 東3 m 角地		(都) (80,200)		
d	飯塚3CDH - 802	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南西9.2 m県道 北西4.2 m 角地		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,891	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,784	$\frac{100}{[143.8]}$	6,108	街路 0.0 交通・接近 0.0	6,110	
b	() 7,479	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	7,160	$\frac{100}{[121.9]}$	5,874	環境 0.0	5,870	
c	() 5,279	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[61.2]}$	8,522	$\frac{100}{[130.2]}$	6,545	画地 0.0	6,550	
d	() 7,963	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	8,507	$\frac{100}{[147.4]}$	5,771	行政 0.0 その他 0.0	5,770	
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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +15.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +15.0	画地 +3.0	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 +2.0	交通・接近 +16.0	環境 +10.0	画地 -38.8	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 +5.0	交通・接近 +17.0	環境 +20.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,900 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	5,610,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	21,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市堀池字神田2 8 3番3				地積(㎡)	211	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既成の住宅地域	南東5 m 市道	水道	飯塚800 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、			規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m市道	交通施設	飯塚駅西方800 m 法令 (都) 1住居(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	20,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市中央部を中心とした市内の住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する30～40歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家が中心である。飯塚市内中心部にやや近い住宅地であり土地の需要が一部回復傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで600万円程度、新築戸建物件で2100万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記2試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域はアパート等が見られるものの戸建住宅の建ち並びが中心で収益性よりも居住の快適性が選好されるため収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 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 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	飯塚(県) - 3 前年指定基準地の価格 24,700 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	26,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,300 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況が続いている。飯塚市中心部にやや近い住宅地で需要は回復傾向である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	既成の住宅地域で地域内には特段の変動要因は見られない。飯塚市中心部にやや近く土地の需要は一部回復し地価は若干上昇傾向である。		
変動率		年間 +1.1 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(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3K-1005	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	東6.5m市道		(都)1住居(60,200)		
b	飯塚3C-220	飯塚市		建付地	()	台形	北東4m市道		(都)1住居(60,160)		
c	飯塚3C-807	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	南東7m市道 北西1m 二方路		1住居(60,200)		
d	飯塚3C-927	飯塚市		更地	()	不整形	南5.5m市道 北東1.5m 角地		(都)1中専(60,200)		
e	飯塚3C-916	飯塚市		建付地	()	不整形	東6.4m道路		(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	() 27,500	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	28,133	100 [100.9]	27,882	街路 交通・ 0.0	27,900	
b	() 28,571	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,828	100 [101.4]	28,430	接近 環境 0.0	28,400	
c	() 17,391	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [90.0]	100 [105.1]	18,459	100 [72.7]	25,391	画地 行政 0.0	25,400	
d	() 20,011	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [90.9]	22,256	100 [81.6]	27,275	その他 0.0	27,300	
e	() 17,275	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	18,076	100 [72.7]	24,864	[100.0] 100	24,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -25.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -25.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,800円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	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)
	1,919,101	350,920	1,568,181	1,381,980	186,201	(0.9716) 180,913	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,307,452 円 (20,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,090	76,300	1.0	76,300	1.0	76,300
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,120	78,400	1.0	78,400	1.0	78,400
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		154,700				154,700
年額支払賃料						154,700円 x 12ヶ月 = 1,856,400円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						3,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 144,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						1,856,400円 x 6.0% + 144,000円 x 6.0% = 120,024円				
以上計 + a+ - -						1,880,376円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						154,700円 x 94.0% x 1.00% = 1,454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%) 154,700円 x 94.0% x 0.2563 = 37,271円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						1,919,101円 (9,095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3C(賃) 904	1,044 (1,000)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,228	対象基準階の月額実質賃料 1,145円/㎡
b	飯塚3C(賃) 905	957 (917)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [106.0]	100 [100.0]	1,062	月額支払賃料 (1,120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	74,400 円	18,600,000 x	0.4 %
維持管理費	100,020 円	2,000,400 x	5.0 %
公租公課	土地 9,100 円	査定額	
	建物 130,200 円	18,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	18,600 円	18,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,600 円	18,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	350,920 円 (	1,663 円 / m ²)	(経費率 18.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9716
(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	18,600,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m ² x 140.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0743	躯体部分 0.0594 x 40 % +	仕上部分 0.0805 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,381,980 円 (6,550 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,919,101 円
総費用			350,920 円
純収益 -			1,568,181 円
建物等に帰属する純収益			1,381,980 円
土地に帰属する純収益 -			186,201 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			180,913 円 (857 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
			4,307,452 円 (20,400 円 / m ²)

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

鑑定評価額	3,650,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市弁分字古ノ首 2 5 8 番 7 8				地積 (m ²)	166	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50, 80)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした高台の住宅地域	南西 4.7 m 市道	水道	飯塚 3.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 50 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模		170 m ² 程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 . 7 m 市道	交通	飯塚 南西方 3.7 km 法令 (都) 1 低専 (50, 80) 規制	
	地域要因の将来予測	旧来からの住宅地であるが、国道 2 0 0 号沿線の路線商業地に近く生活利便性が高いことを背景として周辺地域での戸建開発が盛んであることから、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	22,000 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	同一需給圏は飯塚市西部、国道 2 0 0 号背後の住宅地。需要者の中心は地縁性を有する個人の一次取得者である。古くに開発された住宅団地であるが、新型コロナウイルス感染症の影響下では郊外の戸建住宅の取引が活発であり、対象地周辺でも新規の住宅供給が多くみられ、地価を牽引している。取引の中心となる価格帯は 1 6 0 ~ 2 0 0 m ² で 4 0 0 万円前後と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は戸建住宅用地の取引事例を中心に試算されており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。一方収益価格は、対象不動産が自己利用を目的とした戸建住宅地域に存しており、収益性に基づく価格形成がなされていないことから試算できなかった。したがって本件では、標準価格に基づき、指定基準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準格	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	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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	22,600 円 / m ²	[101.8]	100	100	[102.0]	21,900	0.0 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[103.0]	[104.0]	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 21,500 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		価格変動状況要因	(一般的) 飯塚市の人口は減少傾向にあるが、利便性の高い地域では人口の増加が認められ、地価も上昇傾向で推移している。 (地域) 新型コロナウイルス感染症の影響下で戸建住宅の選好性が高まっており、生活利便性の高い当地域では地価は上昇傾向で推移。 (個別的) 個別的的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚3C - 202	飯塚市		建付地	()	不整形	西4.5 m市道		(都) 1住居 (60,180)					
b	飯塚3C - 203	飯塚市		建付地	()	長方形	北西5 m市道		(都) (70,200)					
c	飯塚3C - 213	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	西5 m市道		(都) 1住居 (60,200)					
d	飯塚3C - 1308	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	東5.9 m市道 南西5.2 m 角地		(都) 1住居 (60,200) 居住誘導区域					
e	飯塚3C - 927	飯塚市		更地	()	不整形	南5.5 m市道 北東1.5 m 角地		(都) 1中専 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 21,561	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	23,234	$\frac{100}{[105.1]}$	22,107	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	22,500			
b	() 21,970	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,750	$\frac{100}{[106.7]}$	20,384			20,800			
c	() 22,851	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,034	$\frac{100}{[104.0]}$	22,148			22,600			
d	() 21,865	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	22,452	$\frac{100}{[104.0]}$	21,588			22,000			
e	() 20,011	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	22,256	$\frac{100}{[104.0]}$	21,400		[102.0] 100	21,800			
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 +0.15	街路 画地	0.0 -5.9	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 +2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +2.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 環境	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 画地	0.0 -3.1	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	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 -9.1	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	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,000 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域に属し、自己使用の戸建住宅が大半で賃貸市場が成熟しておらず、適用は困難。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	5,030,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市太郎丸字長福寺 4 0 5 番 2 4				地積 (m ²)	278	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 6 m 市道	水道	天道 1.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	大規模病院の北側に所在する小規模住宅団地で、周辺は農家集落	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	天道駅 西方 1.4 km 法令 (都) (60,200) 規制	
(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	17,800 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、飯塚市及び周辺市町(桂川町等)の住宅地域。需要者は、地縁選好性を有する者を中心に、新規分譲地への圏外からの一次取得者等も見られる。圏内において、新規分譲地への需要は比較的堅調であり、これを受け既成住宅地への需要も高まっている。市場の中心価格は、土地 2 5 0 m ² で 5 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅が建ち並び既成住宅地域で、自己使用目的の取引が中心である。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと及び想定要素を含むことから、試算を断念した。したがって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更には一般的要因の動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	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	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 其他	
	飯塚(県) - 16 前年指定基準地の価格 22,600 円 / m ²	[99.1] 100	100 [103.0]	100 [129.6]	[104.0] 100	17,400	0.0 0.0 0.0 +35.0 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 17,800 円 / m ²			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 飯塚市の地域経済は人口減・高齢化からやや停滞しているが、安定した不動産需要に支えられている。 〔地域要因〕 永らく続いた価格調整も十分に進展し、地価は底を打ち、上昇へと転じた。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					変動率 年間 +1.7 % 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3C - 1008	飯塚市		更地	()	ほぼ正方形	北2.7 m私道		(都) (70,200)		
b	飯塚3C - 916	飯塚市		建付地	()	不整形	東6.4 m道路		(都) (60,200)		
c	飯塚3C - 1313	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	西5.1 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
d	飯塚3C D H - 801	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 14,007	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,147	100 [82.8]	17,086	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,800	
b	() 17,275	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	18,076	100 [111.6]	16,197	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	16,800	
c	() 15,125	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,065	100 [88.2]	17,080		17,800	
d	() 14,081	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	13,942	100 [82.1]	16,982		17,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,800 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

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

鑑定評価額	6,530,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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 4 0 6 番 3 6				地積 (㎡)	284	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東 4.8 m 市道	水道	飯塚 3.5 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15.5 m、奥行 約 18 m、規模		280 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4.8 m 市道	交通	飯塚駅 北西方 3.5 km 法令 (都) 1 中専 (60,192) 規制		
	地域要因の将来予測	既成の住宅団地であり、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。近隣周辺では新築住宅だけでなく、既成住宅地の需要も回復傾向にあり、地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,000 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、概ね JR 筑豊本線より以西で、市中心部から離れた南部一帯の戸建住宅地域を圏域とする。主な需要者はエンドユーザーで、人気の校区であることから圏外からの転入者も多少見受けられる。近隣周辺ではミニ開発や既成住宅地の分割再販も活発化しており、コロナによる影響は見られない。取引価格の水準は 250 ㎡前後の土地で 500 ~ 800 万円弱が多く、新築住宅においては 2500 万円前後が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例が比較的多く、市況を反映した比準価格は精度が高い。一方、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の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、更に近隣地域周辺の価格バランスも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	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 22,600 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 飯塚 - 6 公示価格 22,800 円 / ㎡		変動率	年間 +1.8 %	半年間 +0.9 %	変動状況要因	{ 一般的 } 飯塚市の景気について、個人消費はコロナ禍による下押し圧力はあるものの、住宅投資については基調として持ち直している。 { 地域 } 学区区として人気エリアで周辺ではミニ開発が活発化し、既存住宅もその波及効果により、地価は横ばいから上昇基調にある。 { 個別的 } 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3C - 927	飯塚市		更地	()	不整形	南5.5 m市道 北東1.5 m 角地		(都) 1中専 (60,200)				
b	飯塚3C - 1308	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	東5.9 m市道 南西5.2 m 角地		(都) 1住居 (60,200) 居住誘導区域				
c	飯塚3C - 1108	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	西5 m市道 南西5 m 準角地		(都) (80,200)				
d	飯塚3C - 1110	飯塚市		更地	()	ほぼ正方形	北西6.5 m市道 北東6 m 準角地		(都) (70,200)				
e	飯塚3C - 220	飯塚市		建付地	()	台形	北東4 m市道		(都) 1住居 (60,160)				
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	() 20,011	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	22,256	$\frac{100}{[97.9]}$	22,733	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	23,400			
b	() 21,865	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	22,452	$\frac{100}{[104.0]}$	21,588	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	22,200			
c	() 18,128	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,933	$\frac{100}{[85.8]}$	20,901	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	21,500			
d	() 27,902	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,765	$\frac{100}{[122.4]}$	22,684	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	23,400			
e	() 28,571	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,828	$\frac{100}{[121.2]}$	23,785	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] 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 +0.15	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 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 +2.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	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 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,000 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賃貸アパート等収益物件は少なく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	4,290,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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) (その他)			
	長方形 1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び国道に近い住宅地域	北西 4.6 m 市道	水道	新飯塚 4.2 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模			250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	戸建住宅が建ち並び住宅団地	街路	4.6 m 市道	交通施設	新飯塚駅 東方 2.4 km 法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制			
	地域要因の将来予測	既存の住宅団地内で、地域要因に特別な変動はないが、多くが建て替え時期を迎えている。周辺ではミニ開発地、新設の住宅団地も認められ、住宅需要は底堅い。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,700 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚市内の住宅地域。特に庄内地域と価格牽連性は高い。需要者は、地縁性を志向する者を中心に、新規分譲地への圏外からの一次取得者等も見られる。圏内において、新規分譲地は相応の価格で取引されており、この影響から既存住宅地においても地価は上昇基調にある。市場の中心価格は、土地 2 4 0 ㎡で 4 0 0 ~ 5 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅等が建ち並び既存住宅地域で、自己使用目的の取引が中心である。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと及び想定要素を含むことから、試算を断念した。したがって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更には一般的要因の動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他		
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 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	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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他		
	前年指定基準地の価格	22,600 円 / ㎡	[99.1] 100	100 [103.0]	100 [124.8]	[100.0] 100	17,400	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 17,700 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	飯塚市の地域経済は人口減・高齢化からやや停滞しているが、安定した不動産需要に支えられている。			
	変動率	年間 -0.6 %	半年間	%	(一般的要因)	(地域要因)	(個別的要因)	永らく続いた価格調整も十分に進展し、地価は底を打ち、上昇へと転じた。 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3K - 1007	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	東5.4 m市道 北4.8 m 角地		(都) 1中専 (70,200)		
b	飯塚3C - 1404	飯塚市		更地	()	長方形	南西4 m市道		(都) 1中専 (50,100)		
c	飯塚3C - 212	飯塚市		建付地	()	不整形	北4 m市道 東4 m 角地		(都) 1低専 (60,80)		
d	飯塚3C - 210	飯塚市		建付地	()	長方形	北東6 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	() 18,070	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,859	$\frac{100}{[104.8]}$	17,041	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,000	
b	() 19,694	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	19,120	$\frac{100}{[109.2]}$	17,509	画地 0.0 行政 0.0	17,500	
c	() 19,472	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	19,691	$\frac{100}{[107.8]}$	18,266	その他 0.0	18,300	
d	() 16,975	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,975	$\frac{100}{[94.9]}$	17,887	その他 0.0	17,900	
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 +0.16	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 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 -2.1	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 -3.0	環境 -5.0	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： 17,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己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	桜坂鑑定株式会社
飯塚(県) - 18	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟 印

鑑定評価額	6,700,000 円	1㎡当たりの価格	5,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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4 3 5 番1外				地積(㎡)	1,196	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)	
	台形 2:1	住宅 W 2	農家住宅が多い山際の農家集落地域	南西6.6 m 市道	水道	筑前庄内1.8 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 90 m、南 70 m、北 30 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 55 m、奥行 約 30 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 不整形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6.6 m市道	交通施設	筑前庄内駅 南東方 1.8 km 法令(都)(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市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。人口の減少といった地域経済の衰退から土地需要は弱く、地価は下落傾向にある。需要の中心となる価格帯は、物件の供給数が少ないうえ、取引価格の水準にもバラつきが見られることから、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は農家住宅が多い住宅地域であり、自己使用目的の取引が殆どで賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、周辺基準地等とのバランスも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化行政その他	
(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 5,700 円/㎡		価格変動状況要因の	(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・高齢化の進展等により、住宅地需要は弱含みである。			
	- 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			(地域要因)	農家住宅が多い農家集落地域であり、地域要因に特段の変動はない。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	-		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
公示価格 円/㎡		変動率	年間	-1.8 %	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3CDH - 203	飯塚市		更地	()	長方形	南7 m市道		(都) (70,200)		
b	飯塚3K - 217	飯塚市		更地	()	不整形	北西6 m市道 東3 m 角地		(都) (80,200)		
c	飯塚3C - 1325	飯塚市		更地	()	長方形	北東2.8 m市道		(都) 1住居 (60,160) 都市機能誘導区域 その他		
d	飯塚3C - 1314	飯塚市		更地	()	不整形	東14.9 m県道 北3 m 北西2.5 m 三方路		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 5,939	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	5,897	100 [107.1]	5,506	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,510	
b	() 5,279	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [61.2]	8,522	100 [137.7]	6,189	環境 0.0	6,190	
c	() 7,669	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,792	100 [134.1]	5,811	画地 0.0	5,810	
d	() 6,564	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,649	100 [121.2]	5,486	行政 0.0 その他 0.0	5,490	
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 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 -0.10	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 +35.0	画地 -38.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +8.0	環境 +35.0	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 +2.0	交通・接近 -1.0	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： 5,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	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 3 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) - 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	7,730,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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)			
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 5.2 m 市道	水道	筑前庄内 3 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 22.5 m、規模 400 m ² 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5.2 m 市道	交通施設	筑前庄内駅 北方 3 km 法令 (都) 1 低専 (50, 80) 規制			
(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	18,500 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、J R 筑豊本線及び J R 後藤寺線以東の住宅地域である。主な需要者は、概ね地縁的選好性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。当該地域は既成住宅団地であるが、近年は近隣周辺にミニ開発による分譲住宅の取引が見られ、住宅需要は回復しておりコロナの影響はない。需要の中心となる価格帯は、250 m ² 前後の土地では 500 万円～800 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、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他			
	公示価格	[]	100	100	[]		域 交通 要 環境 行政 その他			
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他			
	飯塚(県) - 16	[101.8]	100	100	[101.0]	18,400	域 交通 要 環境 +20.0 行政 +3.0 その他 0.0			
(10) 対年象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,300 円 / m ²		価格変動形状要因	一般的要因	飯塚市の景気について、個人消費はコロナ禍による下押し圧力はあるものの、住宅投資については基調として持ち直している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				変動率 年間 +1.1 % 半年間 %	地域要因	既存の住宅団地であるが、近隣周辺にミニ開発や既成住宅地の分割再販が活発化し、地価は上昇基調にある。			
									個別的要因	個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚3C - 210	飯塚市		建付地	()	長方形	北東6 m市道		(都) 1低専 (50,80)		
b	飯塚3C - 212	飯塚市		建付地	()	不整形	北4 m市道 東4 m 角地		(都) 1低専 (60,80)		
c	飯塚3K - 916	飯塚市		建付地	()	長方形	南8.2 m市道		(都) 1中専 (50,100)		
d	飯塚3C - 1128	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.8 m市道 南西8.5 m 角地		(都) 1低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 16,975	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,975	100 [96.0]	17,682	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,900	
b	() 19,472	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	19,691	100 [103.9]	18,952	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19,100	
c	() 16,901	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,070	100 [93.6]	18,237	街路 +1.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,400	
d	() 13,330	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	12,942	100 [70.0]	18,489	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 -5.0	画地 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 +1.0	環境 +5.0	画地 -2.1	行政 0.0	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 +4.0	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 0.00	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 -34.0	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： 18,500 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(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3CDH - 2	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道		(都) (70,200)				
b	飯塚3CDH - 202	飯塚市		建付地	()	長方形	北西5 m市道 北東5 m 角地		(都) (80,200)				
c	飯塚3KDH - 205	飯塚市		建付地	()	台形	北東5 m市道		(都) (70,200)				
d	小竹3CDH - 201	鞍手郡小竹町		更地	()	長方形	南西4 m町道 南東4 m 角地		(都) (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 8,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,782	$\frac{100}{[85.3]}$	10,295	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	10,300			
b	() 10,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	10,238	$\frac{100}{[96.0]}$	10,665	0.0 0.0 0.0	10,700			
c	() 12,141	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,922	$\frac{100}{[103.4]}$	11,530	0.0	11,500			
d	() 13,208	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,923	$\frac{100}{[111.3]}$	11,611	0.0	11,600			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +10.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,700 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		戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、周辺にはアパート等はなく、収益性に基づいて取引されることはないと判断し、収益還元法を非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
飯塚(県) - 21	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	2,860,000 円	1㎡当たりの価格	9,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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2503番25				地積(㎡)	314	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)					
	ほぼ整形1:1.2	住宅W1	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5m市道	水道	小竹2.2km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 140m、南 60m、北 30m			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 20m、			規模	300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	小竹駅 南東方2.2km	法令	(都)(70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	直方市に隣接する旧額田町郊外の区画整然とした戸建住宅地域で、今後も現状で推移するものと予測するが、低金利等に支えられた購買力等を背景に地価水準は底値水準を脱していくものと思料される。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は飯塚市北部、特に旧額田町やJR小竹駅勢圏の住宅地域。需要者の中心は、地縁選好性を有するエンドユーザーが主である。飯塚市においても住宅用地の取引やミニ開発の住宅分譲等が目立ってきており、当該地域は立地条件等により需要は限定的ではあるが、低金利等に支えられた購買力等を背景に地価水準は底値水準を脱すると思料される。中心となる価格帯は標準的規模の土地で300万円前後、建売住宅で1500~2000万円程度と料する。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。比準価格は広範囲に事例を収集・選択し、十分に検討して求めており、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、既存の戸建住宅地域であり、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、市場の特性・購買力の動向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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	100	[] / 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100	100	[] / 100						
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,950 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 標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %	変動状況要因
	<p>〔一般的要因〕 人口減少や高齢化等は依然進んでいるが、コロナ禍においても金融緩和政策等を背景に不動産市場の一部に回復傾向も見られる。</p> <p>〔地域要因〕 飯塚市においても低金利等を背景に戸建住宅の需給に回復傾向が見られ、購買力等のバランスから底値水準を脱してきている。</p> <p>〔個別的要因〕 対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。</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3C - 5	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	南2 m道路		(都) (70,200)		
b	飯塚3C - 1415	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北西4 m道路		(都) (70,200)		
c	飯塚3CD H - 2	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道		(都) (70,200)		
d	飯塚3K - 1414	飯塚市		底地	()	ほぼ長方形	南西5.1 m市道 南東5.2 m 準角地		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 10,734	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	11,407	100 [104.5]	10,916	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	10,900	
b	() 10,226	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,226	100 [114.1]	8,962	環境 0.0 画地 0.0	8,960	
c	() 8,712	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,782	100 [96.0]	9,148	行政 0.0 その他 0.0	9,150	
d	() 6,093	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,093	100 [66.5]	9,162	その他 0.0	9,160	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +17.0	環境 -4.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 -3.0
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 +13.0	環境 +2.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -30.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,100 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			用途地域が無指定の既成住宅地域で、適切な資料等がなく、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		旧穎田町の戸建住宅を中心とした住宅団地で、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

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

鑑定評価額	5,410,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3年1月]	43,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市新飯塚 1 9 9 6 番 1 「新飯塚 6 - 2 3」			地積 (㎡)	102	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)
	長方形 1:1.5	店舗兼倉庫 S 3	小売店舗、病院等が建ち並ぶ駅前商業地域	北11 m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚100 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 80 m、南 20 m、北 40 m			標準的使用	中低層店舗地	
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 1 1 m 市道	交通施設	新飯塚 西方100 m	法令 (都) 商業 (80,400) 準防 規制
	地域要因の将来予測	市の中心商業地が国道 2 0 0 号沿いの路線商業地に移っており、さらに J R 飯塚駅近くの飯塚市地方卸売市場跡地にも大型商業施設が進出予定であることから、地域の空洞化が懸念される。					
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,200 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	37,400 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚市及び隣接市町の商業地域である。主たる需要者は当市に地縁性を有する法人、個人が中心となる。商業地の中心が郊外の路線商業地に移っていることに加え、昨今は新型コロナウイルス感染症の影響により駅周辺の商業地への新規出店需要は弱く、地価は引き続き下落傾向で推移している。取引価格は、立地、用途、規模により異なり、需要の中心となる価格帯は把握が困難である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は飯塚市内の商業地の取引事例に基づいて試算されており、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。一方収益価格は、商業地においては重視すべき価格であるが、飯塚市内の商業地においては、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、また試算過程においては想定項目が多いことから、やや規範性に劣ると判断した。したがって本件では、市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を参考に鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	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 53,400 円 / ㎡		価格形成要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗テナントの撤退が増え、空室期間も長期化している。		
	- 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)	駅前商業地である当地域は飲食店舗が多いが、新型コロナの影響により新規出店が少なく、地価は下落傾向が継続している。		
	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3C - 805	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	西11.6 m市道		2住居 (60,200)		
b	飯塚3C - 1121	飯塚市		建付地	()	長方形	東12 m県道 北4 m 角地		(都)商業 (100,400)		
c	飯塚3K - 1008	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	西13 m国道		(都)準工 (70,200)		
d	飯塚3C - 2	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北西16 m市道 南西6 m 角地		(都)準工 (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	() 36,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,841	$\frac{100}{[67.7]}$	54,418	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	() 36,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,963	$\frac{100}{[68.6]}$	52,424		54,400 52,400	
c	() 45,087	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,816	$\frac{100}{[86.6]}$	51,751		51,800	
d	() 48,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	47,339	$\frac{100}{[86.6]}$	54,664		54,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 +2.9	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： 53,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		4,369,597	921,700	3,447,897	3,270,960	176,937	(0.9493) 167,966	(4.8 0.4) 4.4 %
		収益価格	3,817,409 円 (37,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	80.00	70.0	56.00	2,450	137,200	6.0	823,200	
2 ~ 3	事務所	80.00	85.0	68.00	1,800	122,400	3.0	367,200	
~									
~									
~									
計		240.00	80.0	192.00		382,000		1,557,600	
年額支払賃料				382,000 円 x 12ヶ月 =					4,584,000 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上せず。					
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + =					0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)									0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,584,000 円 x 5.0 % + 円 x % =					229,200 円
以上計 + a+ - -									4,354,800 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,557,600 円 x 95.0 % x 1.00 % =					14,797 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				4,369,597 円 (42,839 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3C(賃) - 1103	1,668 (1,664)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[74.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,450	対象基準階の 月額実質賃料 2,472 円/㎡
b	飯塚3K(賃) - 204	1,596 (1,592)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[66.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,493	月額支払賃料 (2,450 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	236,000 円	47,200,000 x	0.5 %
維持管理費	229,200 円	4,584,000 x	5.0 %
公租公課	土地 31,700 円	査定額	
	建物 330,400 円	47,200,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	47,200 円	47,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,200 円	47,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	921,700 円 (	9,036 円 / 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	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	47,200,000 円	設計監理料率 191,000 円 / m ² x 240.00 m ² (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 x 40 % + 0.0669 x 30 % + 0.0927 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,270,960 円 (32,068 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,369,597 円	
総費用		921,700 円	
純収益 -		3,447,897 円	
建物等に帰属する純収益		3,270,960 円	
土地に帰属する純収益 -		176,937 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		167,966 円 (1,647 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	3,817,409 円 (	37,400 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	2,890,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字岩野1247番2				地積(㎡)	172	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2住居(60,200)	
	長方形 1:2	店舗兼共同住宅 W1	小規模の小売店舗、併用住宅、郵便局等が存する近隣商業地域	南東9m 市道	水道	上穂波300m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 20m、南 100m、北 50m			標準的使用	低層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 18m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	繁華性の低い古くからの駅前地域	街路	9m 市道	交通施設	上穂波駅 北方300m	法令(都) 2住居(60,200) 規制
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	9,840 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の駅前商業地域及び既存の近隣型商業地域を圏域とする。需要者の中心は同一需給圏のうち地縁選好性を有する個人事業主や筑豊圏で店舗展開している法人等である。なお、コロナの影響とは無関係で、背後商圏人口は減少、市郊外の既存商業地への需要は極めて弱含みで、中心となる価格帯を見出すことは困難である。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、賃貸市場の動きは極めて鈍く、商業地域とはいえ信頼性はやや劣ると思料する。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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	標準地番号	-	100	100	[]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,300 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	飯塚市の景気は、個人消費においてはコロナ禍による下押し圧力はあるものの、住宅投資は持ち直し基調にある。			
	- 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			(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、売地はあるものの出店需要がないことから、地価は依然として下落傾向にある。			
代表標準地 標準地 標準地番号		-	価格変動状況要因	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
公示価格 円/㎡		-		変動率 年間 -2.9% 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3C - 1323	飯塚市		更地	()	台形	南西6 m市道 南東4 m 角地		(都) (70,200)		
b	飯塚3CDH - 901	飯塚市		更地	()	長方形	北東11 m県道		(都) 1低専 (50,80)		
c	飯塚3C - 1411	飯塚市		建付地	()	長方形	北西10.7 m県道		(都) (70,200)		
d	桂川3CDH - 201	嘉穂郡桂川町		更地	()	ほぼ整形	西6 m町道 南4 m 角地		(都) 2低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 14,600	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [101.0]	14,268	100 [86.4]	16,514	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,500	
b	() 18,395	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [101.0]	17,940	100 [103.0]	17,417	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,400	
c	() 12,929	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,929	100 [83.2]	15,540	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,500	
d	() 15,092	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	14,796	100 [83.6]	17,699	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,700	
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 -0.21	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -13.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,800 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	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)	
	1,724,434	320,636	1,403,798	1,327,330	76,468	(0.9742) 74,495	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	1,693,068 円 (9,840 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 2住居	60%	200%	200%	172㎡	9.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階70㎡店舗、2階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	1,270	88,900	3.0	266,700		
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	910	63,700	1.0	63,700		
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		152,600		330,400		
年額支払賃料					152,600円 x 12ヶ月 = 1,831,200円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を授受する慣行がないので計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保 0円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					1,831,200円 x 6.0% + 円 x % = 109,872円					
以上計 + a+ - -					1,721,328円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					330,400円 x 94.0% x 1.00% = 3,106円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0円					
総収益 + + +					1,724,434円 (10,026円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	嘉麻3C(賃) - 1101	1,334 (1,277)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,250	対象基準階の 月額実質賃料 1,273円/㎡
b	桂川3C(賃) - 1101	1,381 (1,377)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,342	月額支払賃料 (1,270円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	79,600 円	19,900,000 x	0.4 %
維持管理費	54,936 円	1,831,200 x	3.0 %
公租公課	土地 7,000 円	査定額	
	建物 139,300 円	19,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	320,636 円 (	1,864 円 / m ²)	(経費率 18.6 %)
(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)	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	0.9742
(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	19,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0667	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 40 % +
			設備部分 0.0927 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,327,330 円 (7,717 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,724,434 円
総費用			320,636 円
純収益 -			1,403,798 円
建物等に帰属する純収益			1,327,330 円
土地に帰属する純収益 -			76,468 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			74,495 円 (433 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	1,693,068 円 (		9,840 円 / m ²)

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

鑑定評価額	17,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 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	飯塚市天道字宇度 4 1 3 番 2			地積 (m ²)	661	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)				
	長方形 1:2	銀行 R C 2	小規模店舗、銀行、医院等が混在する県道沿いの商業地域	南東10 m 県道	水道	天道310 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	店舗併用共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模			600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	10 m 県道	交通施設	天道駅南西方310 m	法令規制	(都) 近商 (90,200) 準防	
	地域要因の将来予測	当該地域は、店舗、店舗併用共同住宅が建ち並ぶ商業地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は飯塚市内の旧来からの商業地の需要は一部で回復傾向がみられるものの横ばい傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	店舗併用共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,900 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	21,100 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、飯塚市内の路線商業地域を中心とした商業地域と判断した。主な需要者は店舗併用共同住宅を建設して収益を獲得する投資家であるが、店舗や事業所の敷地として自社利用目的で取得する法人や個人事業主も見られる。飯塚市内の店舗の需要はバイパス沿いが中心のため土地の需要は概ね横ばいである。需要の中心となる価格帯は 1 m ² 当たり 2 ~ 3 万円程度と下落傾向で推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の店舗、事業所等の土地取得も見られるため、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路	標準 交通	地 街路	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		内 標準	標準 交通	地 街路	
			100	[]	[]	100		補 環境	補 環境	要 環境	
								正 画地	正 画地	因 行政	
								其他	其他	其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準	標準 交通	0.0	地 街路	
	飯塚(県) 5 - 6						内 標準	標準 交通	0.0	域 交通	
	前年指定基準地の価格	[103.3]	100	100	[100.0]		補 環境	0.0	要 環境	+51.0	
	38,900 円 / m ²	100	[102.0]	[149.4]	100	26,400	正 画地	+2.0	因 行政	0.0	
							其他	0.0	其他	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		価格変動要因	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況が続いているが、飯塚市郊外の商業地の需要は概ね横ばい傾向である。							
	継続 新規	前年標準価格		26,500 円 / m ²	飯塚市内の県道沿いの商業地域であり特段の変動要因は見られない。店舗の需要はバイパス沿いが中心で地価は横ばい推移している。						
	- 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			個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地	標準地番号		公示価格							
	変動率	年間	0.0 %	半年間							

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚3C - 1107	飯塚市		更地	()	長方形	北7 m県道		(都) (60,200)					
b	飯塚3CDH - 803	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	北西5.6 m市道		近商 (90,200)					
c	飯塚3C - 805	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	西11.6 m市道		2住居 (60,200)					
d	飯塚3C - 801	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北西13.1 m県道 北東4.7 m 角地		近商 (90,200)					
e	飯塚3C - 909	飯塚市		建付地	()	長方形	南西15 m市道 北東4 m 二方路		(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	() 25,039	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,465	$\frac{100}{[93.1]}$	27,352	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	27,400				
b	() 28,409	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,409	$\frac{100}{[111.7]}$	25,433	0.0 0.0 0.0 0.0	25,400				
c	() 36,585	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,841	$\frac{100}{[129.2]}$	28,515	0.0 0.0	28,500				
d	() 24,779	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,439	$\frac{100}{[93.1]}$	26,250	0.0 0.0	26,300				
e	() 14,344	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	20,942	$\frac{100}{[83.2]}$	25,171	[100.0] 100	25,200				
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 +0.14	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-1.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+36.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.32	街路 画地	0.0 -30.0	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	-4.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,900 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)
	9,257,062	1,966,700	7,290,362	6,676,100	614,262	(0.9746) 598,660	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	13,922,326 円 (21,100 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	375.00	S	2 F	675.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 近商 準防	90 %	200 %	200 %	661 ㎡	18.2 m x 38.0 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階は 1 住戸が平均 6 0 ㎡程度の 2 L D K の共同住宅 (5 戸) を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	375.00	100.0	375.00	1,300	487,500	6.0	2,925,000
2 ~	共同住宅	300.00	100.0	300.00	1,010	303,000	1.0	303,000
~								
~								
~								
計		675.00	100.0	675.00		790,500		3,228,000 303,000
年額支払賃料				790,500 円 x 12ヶ月 = 9,486,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 x 7 台 x 12ヶ月 + = 252,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				9,486,000 円 x 6.0 % + 252,000 円 x 6.0 % = 584,280 円				
以上計 + a+ - -				9,153,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,228,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 30,343 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 %) 303,000 円 x 94.0 % x 0.2563 = 72,999 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				9,257,062 円 (14,005 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 3 C (賃) - 908	1,095 (1,050)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[113.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	969	対象基準階の 月額実質賃料 1,032 円/㎡
b	飯塚 3 C (賃) - 909	1,127 (1,080)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,094	月額支払賃料 (1,010 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	505,000 円	101,000,000 x	0.5 %
維持管理費	486,900 円	9,738,000 x	5.0 %
公租公課	土地 65,800 円	査定額	
	建物 707,000 円	101,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,966,700 円 (	2,975 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(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	101,000,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 675.00 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 x 40 % + 0.0662 x 40 % + 0.0921 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	6,676,100 円 (10,100 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,257,062 円	
総費用		1,966,700 円	
純収益 -		7,290,362 円	
建物等に帰属する純収益		6,676,100 円	
土地に帰属する純収益 -		614,262 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		598,660 円 (906 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	13,922,326 円 (	21,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
飯塚(県) 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	11,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市有井字鳥羽334番12				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	
	長方形 1:1.5	医院兼住宅 S 2	自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南20 m 国道	水道	新飯塚2.7 km	(その他) 地区計画等 (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 240 m、南 50 m、北 10 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、			規模 330 m 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 (90,200) 準防 地区計画等	
(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	33,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	30,000 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。同市では、国道201号バイパスやそれに交差する国道200号沿いの方が交通量や郊外型店舗の集積性が高いが、近隣地域周辺には自動車販売会社各社が進出している。取引価格は、規模・用途によりまちまちであり、中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は商業地であるため収益還元法も併用したが、収益価格の試算過程においては想定要因が多数含まれることから相対的信頼性はやや劣る。一方、比準価格は、飯塚市内の商業地の事例に基づき試算していることから市場性を反映した実証的な価格であり、説得力を有する。したがって、鑑定評価額は、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 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 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 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 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 33,100 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕 飯塚市は人口が減少し高齢化が進展しているものの、筑豊地域の中心として拠点性を有しており、大型商業施設の進出が予定されている。	〔地域要因〕 空地や空室が多かったが、自動車販売会社や事業所等の進出の動きが見られ集積性が回復しつつある。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
変動率		年間	0.0 %	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3C - 1019	飯塚市		建付地	()	長方形	東20 m市道		準都計 (70,200)	
b	飯塚3C - 805	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	西11.6 m市道		2住居 (60,200)	
c	飯塚3C - 2	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北西16 m市道 南西6 m 角地		(都) 準工 (70,200)	
d	飯塚3K - 1008	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	西13 m国道		(都) 準工 (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	() 48,399	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,077	100 [126.1]	38,919	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	38,900
b	() 36,585	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	36,841	100 [113.6]	32,430	環境 0.0 画地 0.0	32,400
c	() 48,182	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [102.9]	47,339	100 [134.0]	35,328	行政 0.0	35,300
d	() 45,087	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	44,816	100 [135.3]	33,123	その他 0.0	33,100
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 +0.27	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 +30.0		
			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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +22.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.21	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 +34.0		
			画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +34.0		
			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： 33,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,414,653	442,880	1,971,773	1,507,150	464,623	(0.9739) 452,496	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	10,055,467 円 (30,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	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 地区計画等 準防	90 %	200 %	200 %	335 ㎡	15.0 m x 22.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗として一棟貸し			有効率 の理由	100.0 %	共用部を含めた一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
							6.0	1,278,000		
1 ~	店舗	150.00	100.0	150.00	1,420	213,000				
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		213,000				1,278,000
年額支払賃料						213,000 円 x 12ヶ月 =		2,556,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を授受する慣行がないため非計上				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +		= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,556,000 円 x 6.0 % 円 x 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)						1,278,000 円 x 94.0 % x 1.00 % =		12,013 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =		0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +						2,414,653 円 (7,208 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3C(賃) - 801	2,057 (2,039)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,767	対象基準階の 月額実質賃料 1,427 円/㎡
b	飯塚3C(賃) - 1	1,656 (1,650)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,380	月額支払賃料 (1,420 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	107,500 円	21,500,000 x	0.5 %
維持管理費	76,680 円	2,556,000 x	3.0 %
公租公課	土地 65,200 円	査定額	
	建物 150,500 円	21,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	442,880 円 (	1,322 円 / m ²)	(経費率 18.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9739
(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 x 150.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,507,150 円 (4,499 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,414,653 円
総費用			442,880 円
純収益 -			1,971,773 円
建物等に帰属する純収益			1,507,150 円
土地に帰属する純収益 -			464,623 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			452,496 円 (1,351 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	10,055,467 円 (		30,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	27,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	飯塚市口原字前牟田 3 4 1 番 1			地積 (m ²)	1,145	法令上の規制等					
(2) 近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (60,200) 準防					
	台形 1:1.2	店舗 W 1	国道バイパス沿いに店舗等が存する路線商業地域	東30 m 国道、三方路	水道	小竹2.2 km	(その他) 特別用途地区 (80,200)					
(3) 最有効使用の判定	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 35 m、規模 1,000 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 3 0 m 国道	交通施設	小竹町 南東方2.2 km	法令 (都) 近商 (70,200) 準防 特別用途地区					
(4) 対象基準地の個別的要因	地域要因の将来予測	約 5 0 年前に国道 2 0 0 号が開通し、4 0 年前ごろから店舗の立地が見られ、早くから路線型商業地域を形成してきた。しかし、現在は直方市方面への通過地点となっており、商況は停滞気味である。地価は下落傾向。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	24,100 円 / m ²		(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	+3.0					
	収益還元法	収益価格	17,500 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	同一需給圏は市内の路線商業地域を主とする。広域的に店舗展開する事業者は初期投資を抑えるために借家又は借家を出店することが多いが、当地域のように地価水準が低い商業地域では土地を購入しての出店することが多い。国道 2 0 0 号、2 0 1 号沿いで市街地に近い商業地域では、多くの郊外型店舗が出店し顧客獲得競争が激化しているが、当地域は飯塚市の北端部に位置し繁華性は低い。取引価格帯は画地規模次第だが、5 0 0 0 万円以内。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用した。標準価格は近隣地域に近接する事例を重視して試算した。収益価格は、低層店舗の一棟賃を想定したが、建築費や利回りにより価格が左右される。当地域は路線商業地域としては地価水準が低く、収益性を重視した地価形成がされにくいため、市場の実態を反映する標準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -2.0			
価と格しをた	公示価格		[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 地 交通 +15.0				
	円 / m ²		100	[]	[]	100		標準 環境 0.0 地 環境 +50.0				
(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	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 画地 +2.0 地 行政 0.0			
	飯塚(県) 5 - 6			100	100	[103.0]	24,000	標準 行政 0.0 地 その他 0.0				
	前年指定基準地の価格		[103.3]	100	100	[103.0]						
	38,900 円 / m ²		100	[102.0]	[169.1]	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 24,600 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	要因	一般的	飯塚駅徒歩圏にある卸売市場跡地 (6 6 , 7 0 0 m ²) にゆめタウンの進出が決定。大規模 S C の誕生に期待が集まっている。					
- 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	令和 2 年 6 月に、隣接地に住宅型有料老人ホームが開所した。		
代表標準地 標準地 標準地番号										特になし		
	変動率	年間 -2.0 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小竹3CDH - 202	鞍手郡小竹町		貸家建付地	()	長方形	西8 m国道		(都) (70,200)		
b	飯塚3C - 917	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北11.5 m国道 南6 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)		
c	飯塚3C - 1121	飯塚市		建付地	()	長方形	東12 m県道 北4 m 角地		(都) 商業 (100,400)		
d	飯塚3K - 1316	飯塚市		更地	()	不整形	西12.2 m県道		(都) 商業 (90,400) 都市機能誘導区域 その他		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,432	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,154	$\frac{100}{[64.8]}$	23,386	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	24,100	
b	() 34,605	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	34,033	$\frac{100}{[132.5]}$	25,685	画地 +3.0 行政 0.0	26,500	
c	() 36,530	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,963	$\frac{100}{[163.8]}$	21,955	その他 0.0	22,600	
d	() 38,841	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,885	$\frac{100}{[163.8]}$	24,960	その他 0.0	25,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +4.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +12.0	環境 +30.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +25.0	環境 +30.0	画地 +3.0	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 +25.0	環境 +30.0	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： 24,100 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		4,265,250	807,700	3,457,550	2,550,240	907,310	(0.9742) 883,901	(4.8 0.4) 4.4 %
		収益価格	20,088,659 円 (17,500 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 特別用途地区 準防	80 %	200 %	200 %	1,145 ㎡	37.0 m x 43.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し店舗			有効率 の理由	100.0 %	平家建店舗の一棟貸のため、有効率 100 %

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~	店舗	250.00	100.0	250.00	1,500	375,000	10.0	3,750,000
~								
~								
~								
計		250.00	100.0	250.00		375,000		3,750,000
年額支払賃料				375,000 円 x 12ヶ月 = 4,500,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は賃料に含まれる				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,500,000 円 x 6.0 % + 円 x % = 270,000 円				
以上計 + a+ - -				4,230,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,750,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 35,250 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				4,265,250 円 (3,725 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3C(賃) - 201	1,043 (1,021)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [70.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,490	対象基準階の 月額実質賃料 1,513 円/㎡
b	飯塚3K(賃) - 204	1,596 (1,592)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,527	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	184,000 円	36,800,000 x	0.5 %
維持管理費	135,000 円	4,500,000 x	3.0 %
公租公課	土地	157,500 円	査定額
	建物	257,600 円	36,800,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	36,800 円	36,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,800 円	36,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	807,700 円 (	705 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(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	36,800,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 250.00 m ² (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 x 40 % + 0.0669 x 30 % + 0.0927 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,550,240 円 (2,227 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,265,250 円	
総費用		807,700 円	
純収益 -		3,457,550 円	
建物等に帰属する純収益		2,550,240 円	
土地に帰属する純収益 -		907,310 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		883,901 円 (772 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	20,088,659 円 (	17,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3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) 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	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	40,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	31,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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404番3外				地積(㎡)	694	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工(60,200)	
	長方形 1:1.5	店舗、工場兼住宅 S 2	飲食店、小売店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東16.5 m 市道、南西側道	水道、下水	新飯塚2 km	(その他) 都市機能誘導区域(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 80 m、北 100 m				標準的使用	低層店舗兼事務所地	
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 32 m、規模 700 m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
(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	41,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	29,500 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市及び周辺地域の幹線あるいは準幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は沿道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。市中心部に比較的近接するため、用途・業態の多様性等をやや強めている。目的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が、底値水準にあった地価に反転傾向が見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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5事例を採用でき、十分に検討して求め、市場性を反映した実証的價格である。収益価格は理論的價格で、賃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、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、市場の特性・飯塚市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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	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	街路交通環境補正行政その他
	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 38,900 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	人口減少や高齢化等は依然進んでいるが、コロナ禍においても金融緩和政策等を背景に不動産市場の一部に回復傾向も見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	商業地の需要は依然総じて弱いなか、底値感等もあり、物流に関連する路線商業地の需要はやや回復してきている。		
変動率 年間 +3.3 % 半年間 %				〔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。		

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3C - 2	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北西16 m市道 南西6 m 角地		(都)準工 (70,200)	
b	飯塚3C - 218	飯塚市		底地	()	長方形	東15 m国道 西4 m 二方路		準工 (60,200) 特別用途地区	
c	飯塚3C - 917	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北11.5 m国道 南6 m 二方路		(都)1住居 (70,200)	
d	飯塚3C - 1019	飯塚市		建付地	()	長方形	東20 m市道		準都計 (70,200)	
e	飯塚3KD H - 217	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	西12.5 m国道		(都)準工 (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	() 48,182	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [102.9]	47,339	100 [97.0]	48,803	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	49,800
b	() 22,302 37,170	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	36,806	100 [93.8]	39,239	環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0	40,000
c	() 34,605	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	34,033	100 [87.1]	39,073	行政 0.0 その他 0.0	39,900
d	() 48,399	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,077	100 [112.2]	43,741	その他 0.0	44,600
e	() 45,087	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	46,214	100 [113.3]	40,789	[102.0] 100	41,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 +2.9	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 -12.0		
d	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため適用困難						
(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		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	9,853,020	2,080,000	7,773,020	6,870,000	903,020	(0.9746) 880,083	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	20,467,047 円 (29,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	250.00	S 2 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工 都市機能誘導区域	70 %	200 %	200 %	694 ㎡	22.0 m x 33.0 m	前面道路：市道 16.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 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	店舗兼事務所	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 x 12ヶ月 = 10,320,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を授受する慣行がないので計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						一時金により担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						10,320,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 516,000 円			
以上計 + a+ - -						9,804,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,160,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 49,020 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						9,853,020 円 (14,197 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3C(賃) - 1	1,656 (1,650)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [100.0]	1,657	対象基準階の 月額実質賃料 1,729 円/㎡
b	飯塚3C(賃) - 1103	1,668 (1,664)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	1,784	月額支払賃料 (1,720 円/㎡)
c	飯塚3K(賃) - 1101	2,248 (2,201)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [130.0]	<u>100</u> [100.0]	1,820	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	500,000 円	100,000,000 x	0.5 %
維持管理費	516,000 円	10,320,000 x	5.0 %
公租公課	土地	164,000 円	査定額
	建物	700,000 円	100,000,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	100,000 円	100,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	100,000 円	100,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,080,000 円 (	2,997 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(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)	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	0.9746
(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	100,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,870,000 円 (9,899 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,853,020 円
総費用			2,080,000 円
純収益 -			7,773,020 円
建物等に帰属する純収益			6,870,000 円
土地に帰属する純収益 -			903,020 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			880,083 円 (1,268 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	20,467,047 円 (		29,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
飯塚(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴 印

鑑定評価額	137,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,320 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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 外			地積 (m ²)	16,504	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	工場兼事務所 S 2	中小規模工場等が建ち並ぶ工場団地	東 9.5 m 市道、背面道	水道、ガス	新飯塚 3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 450 m、南 350 m、北 100 m		標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 100 m、奥行 約 150 m、		規模	15,000 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 路	9.5 m 市道		交通 新飯塚 西方 3 km	
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルスの影響下において物流用地への投資が過熱しており、全国的に工業用地が不足していることから、相対的に交通利便性に劣る当地域においても需要が波及し、地価は上昇傾向で推移すると予想する。						
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	8,320 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、飯塚市及び周辺市町の工業地域。主たる需要者は製造業者が中心であるが、物流業者も需要者となり得る。新型コロナウイルスの影響下において、物流施設への投資が過熱し、主要都市での用地不足からその需要は地方都市へと波及しており、当地域においてもその影響が認められ工業地の地価は大きく上昇している。需要の中心は 7,000 円 / m ² ~ 9,000 円 / m ² 程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は飯塚市及び周辺市町の工業地の取引事例に基づいて試算されており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。一方収益価格は、対象不動産が自己利用の多い工業地域に位置し、賃貸市場が形成されていないため適用しなかった。したがって本件では市場の実態をより反映した比準価格に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正
(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 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,630 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		価格形成要因	(一般的要因) 物流施設用地を中心に工業用地の取得需要は強く、用地不足から地価は上昇幅を拡大させている。 (地域要因) 飯塚市内には高速道路の I C がなく、交通利便性は相対的に劣るが、工場地の用地不足から地価は上昇傾向で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +9.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	田川03C - 11516	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南東15 m市道		(都) (70,200)				
b	飯塚3C - 1009	飯塚市		更地	()	不整形	西16 m市道		(都) (70,200)				
c	福智03C - 11110	田川郡福智町		更地	()	不整形	北東9 m町道 北西5 m 二方路		準都計 (80,200)				
d	嘉麻3C - 309	嘉麻市		更地	()	不整形	東7 m市道 南10 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	() 5,015	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,005	$\frac{100}{[57.7]}$	8,674	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	8,670			
b	() 8,878	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	8,986	$\frac{100}{[108.2]}$	8,305	環境 0.0 画地 0.0	8,310			
c	() 3,401	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	3,959	$\frac{100}{[49.5]}$	7,998	行政 0.0	8,000			
d	() 3,569	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	4,461	$\frac{100}{[53.8]}$	8,292	その他 0.0	8,290			
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 -0.05	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 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -30.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
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 +1.0	環境 -30.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -30.0
d	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 -18.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -20.0
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： 8,320 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため						
(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		自己利用の多い工業地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
飯塚(県) 9 - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子 印

鑑定評価額	46,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	飯塚市有安字鳥羽 9 5 8 番 9				地積 (m ²)	7,122	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)	
	長方形 1 : 2	工場	中規模の工場、物流センター等が集積する内陸型工業団地	北東 11 m 市道	水道	新飯塚 3.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 115 m、		規模	7,000 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 m 市道	交通施設	新飯塚駅 東方 3.2 km 法令 (都) 工専 (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,500 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、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、地場企業から全国展開の企業まで幅広い。コロナ禍が追い風となり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、市内及び隣接市における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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 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 6,000 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕	県内ではコロナの影響により製造業は好調で設備増資が増えており、更に用地需要や床需要が加速する可能性がある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔 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顕在化し、地価は大幅な上昇基調にある。		
変動率 年間 +8.3 % 半年間 %				〔 個別的 要因 〕		個別的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3C - 1009	飯塚市		更地	()	不整形	西16 m市道		(都) (70,200)	
b	飯塚3C - 1314	飯塚市		更地	()	不整形	東14.9 m県道 北3 m 北西2.5 m 三方路		(都) (60,200)	
c	嘉麻3C - 309	嘉麻市		更地	()	不整形	東7 m市道 南10 m 準角地		(都) (80,200)	
d	田川03C - 11516	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南東15 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,878	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [99.0]	8,986	100 [141.0]	6,373	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,370
b	() 6,564	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,649	100 [105.1]	6,326	画地 0.0 行政 0.0	6,330
c	() 3,569	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [82.0]	4,461	100 [68.2]	6,541	その他 0.0	6,540
d	() 5,015	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,005	100 [73.1]	6,847		6,850
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 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 +22.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
b	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 +1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -11.0	環境 -20.0		
			画地 -18.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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 +2.0	交通・接近 -13.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自社の工場が多い地域で、賃貸物件は見いだせず賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	94,200,000 円	1㎡当たりの価格	7,200 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25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	飯塚市平恒字源知4 3 5 番7 4 外			地積 (㎡)	13,082	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)	
	正方形 1:1	工場兼事務所	中規模工場が建ち並び区画整然とした内陸型の工業団地	東10 m 市道、三方路	水道	天道2.5 km	(その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 600 m、北 200 m		標準的使用	工場用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 120 m、奥行 約 120 m、		規模	15,000 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 路	交通 施設	天道駅 東方2.5 km	法令 規制 (都) 工専 (60,200) 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	旧中小企業基盤整備機構により昭和4 2 ~ 5 7 年に掛けて開発された大規模工業団地。1 1 0 haと広く、3 4 社が立地。筑豊地区では最も大きい工業団地である。熟成度高く、今後も現状を維持するものと予測。						
(3) 最有効使用の判定	工場用地			(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	7,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は筑豊地区一帯の工業地域と判断。当地域には製造業を中心に多数の企業が立地しており、同種の企業が需要者となる。業績好調な企業による新工場立地が見られるが、令和2年に飯塚市の工業団地は完売となり用地不足が懸念されるため、市内各所の工業用地の地価は上昇している。もともとこの地価水準が低いため、いったん上昇に転じると上昇率も大きくなりやすい。需要水準は、土地のみで数億円まで。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近隣地域と類似の工業用地の事例を重視し、かつ広域的な工業地の地価バランスに留意して試算した。また、自用目的に取引が主であるため、収益還元法は適用しなかった。なお、当地域のような地価水準の低い工業地域における新規投資では、土地投資額は僅か、建物や設備の投資額が大半を占めるため、土地価格の高低は投資意思決定にあまり影響を与えない。以上より、市場の実態を反映する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 6,550 円/㎡		価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	令和2年6月に小藤工業団地、目尾工業団地で企業進出が決定し、飯塚市の工業団地は完売となった。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	令和3年4月、近隣の製薬会社が新工場棟を建設すると発表した。令和4年9月竣工予定。			
	変動率	年間 +9.9 %	半年間 %	(個別的 要因)	特になし			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚3K - 920	飯塚市		更地	()	長方形	北4 m市道		(都) (60,200)				
b	飯塚3C - 1009	飯塚市		更地	()	不整形	西16 m市道		(都) (70,200)				
c	飯塚3C - 1314	飯塚市		更地	()	不整形	東14.9 m県道 北3 m 北西2.5 m 三方路		(都) (60,200)				
d	飯塚3C - 1411	飯塚市		建付地	()	長方形	北西10.7 m県道		(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	() 7,865	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	13,305	$\frac{100}{[167.2]}$	7,958	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,040			
b	() 8,878	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	8,986	$\frac{100}{[125.7]}$	7,149	画地 +1.0 行政 0.0	7,220			
c	() 6,564	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,649	$\frac{100}{[99.1]}$	6,709	その他 0.0	6,780			
d	() 12,929	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,929	$\frac{100}{[175.7]}$	7,359		7,430			
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 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +14.0	環境 +30.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	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 +8.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	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 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	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 +22.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	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： 7,200 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ