令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 1 宅地-1

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

鑑定評価額16,700,000 円1 ㎡当たりの価格35,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	日 (6)	[令和 4年1月]	29,000 円/㎡
	ATR 4 7 0 0 04 0	(F) /T-12 @ 15*F	T#/##	L	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		塚市片島		06番2 2」	2 外				地和 (m²)		469)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の理	別況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状	況 供給 処理施 設状況	接边	要な交通施記 近の状況	设との	(都) 2住居 (60,200)
	台形 1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅7 死成住宅地5		北東5 m 市道		水道、 ガス、 下水	新飯均	₹1.5 km		(その他)
(2)	範囲	東 6	0 m、西	80 m、	南 100	m、北	70 m	標準的	使用 低層	住宅地	ļ		
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 18	B m、 奥行	亍 約	25 m、	規模		450 m²	程度、	形状	長方形
地	地域的特性	特記 特	寺記すべき	事項はな	CL 1.	街 5 r	n市道	3	交通 新飯	塚駅北西	5方1.5 km	法令	(都) 2住居 (60,200)
域		事項				路		ħ	施設			規制	1
	地域要因の将 来予測										と予測する するものと		画水準は飯塚市中心 する。
(3) 指	最有効使用の判定	低層住	宅地						(4)対象基 の個別		:11		
' '	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	3	86,100 円] / m²	因				
0	D適用	収益還	元法	収益価	格	2	26,100 F] / m²					
		原価法		積算価	格] / m²					
		開発法			による価格	-] / m²					
(6) ī	市場の特性	歳代の原	戸建住宅で しており(を建設する 主宅地の記	ることを目	的とした い程度で	一次取得者	のほか	、アパー l	〜等を建	設する投資	資家が中	三勤務する30~40 □心である。 やや高台 ▶で1600万円程度
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	るが、1	賃料や還え れる程度の	元利回り∜ Dため、「	等の想定に 収益性より	おいてや も居住の	や不確定要 快適性が過	要素を含 となってある。 となっている。 とっている。 とっと。 とっと。 とっと。 とっと。 とっと。 とっと。 とっと。 とっ	âむ。また、 i収益価格i	当該地 は低位に	!域は戸建信 :求められた	È宅が中 こ。従っ	まに着目した価格である でアパート等が若って、比準価格を重視 ひとおり決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		ත σ.	対象基準地 対規準価格 〔円/㎡)	標内 準訳 化			地 街路 域 交通 要 環境
価と	//\ /m/x]	100	100	[]		補	–		因 行政
格し をた		円	/ m²	100	[]	[] 100	_		正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		න σ.	才象基準地)比準価格 〔円/㎡)	標 内 準 化			地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	───則年指疋基準 !		₹ <u></u>	100	100	100	<u>[</u> 100	1		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	通地点(代	,) 円/㎡ §と同一地	価 変格 動形 状	/地	因	が見ら	れる。やや 地域であり	利便性/	が劣るため言 こは特段の3	需要は樹 変動要因	るものの持ち直しの 黄這いである。
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	成況要因	安	的 個別		較的近いも に変動はな		心無要は	海く 地化	面は横這いである。
前か		0.0	% 半年	間	 % の	要 [因丿						

宅地-2

١0	取引事 例番号		ーーー 所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	(m²)	画りの形と		接面道员	路の	主要交通 と要交通 その状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚4C		塚市			- AM	建付地	()	不整形		ういのに 16.2 m計				(都)2住居 70,200)
	- 100															
b	飯塚4K - 101		冢市				更地	()	ほぼ] 方形	上	頭東5.2□	M巾追		((都)2住居 60,200)
c	飯塚40		塚市				建付地	()	長方形	形 東	 18 m市道				(都) 1住居 60,200)
_	- 22										_ _					
d	飯塚4C - 113		冢市				更地	()	ほぼ (方形	南	東7 m計 西6 m 重角地	道			(都) 1住居 70,200)
e	飯塚4C	飯均	塚市				更地	()	長方形	形東	₹4.4 mਜੋ	5道			(都) 1住居 60,176)
NO	取引信 (円)	西格	事情補正	時点修 正	建付派 価の補エ			 定価格 円 / ㎡)	地地因の比	或要 比較		定標準価 円/㎡)	個別 比較	 的要因σ ξ)	査定価格 (円/㎡)
a	(, 259	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100		45,162				38,33	街路	C	0.0	38,300
b	()	100	[101.9] 100	100	100		<u> </u>	_100)			接近		0.0	
c	(,042	[100.0] 	[100.0]	100	100.0		37,746	100)		34,62	画地		0.0	34,600
d	(,208	[100.0] 	100	100.0	[100.0] 100		45,208	100			35,40	2	C	0.0	35,400
_	24	,381	[100.0]	100		[101.0]		24,381	[67	_		36,06	7 その他		0.0	36,100
e	19	,029	100 [100.0]	[100.9] 100	100	100 [100.0]		19,200				35,29	4	[100 .	<u>. u</u>	35,300
VO	ア事情 の内容 3			補正の内部	5				-	工地域	要因の	比較の内	的訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0			+1.0	交通・接近	-2.0	環境	+19.0
		0.00	画地	-2.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・接近	0.0	環境	+9.0
		+0.17	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
С	正常(% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0			+2.0	交通・接近	+1.0	環境	+24.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
d		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0			+1.0	交通・接近	-3.0	環境	-31.0
		+0.19	画地	+1.0	 ¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
e	正常(% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0			-2.0	交通・接近	-5.0	環境	-41.0
	1	+0.15														

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)-	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地であ	5り、i	再調達原個	聞の	巴握が困難	なた	め。			
(2)-	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
造	成事例番	号						所在及び	が地番								
素	地の取得		事情補	正	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補	証	時点個	多正		成工事費の補 に後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>100</u>]	<u>L</u>]		
付	帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格		地域要因 較	の比	個別的 比較	勺要因の) A	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>100</u>]	L10	00		
熟	成度修正		[]	/ 100				積算值	西格			F.] / m²			
内訴	7																
	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	変動率	付帯	標準化補正					月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域	(要因の比	較 ——		街路	3		交通	・接近		環境		行	政		-	その他	Į.

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	6,407,460	1,297,140	5,110,320	4,608,000	502,320	(0.9757) 490,114	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	12,252,850	円 (26	6,100 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						

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

(3)	-2 想定建	物の状												飲琢(県) ———	- 1		地-4
		用	 途		建築面	面積	(m²))		構造・原	階層		延床	面積		(r	n²)
共同	司住宅						230.00		L S	2 F	=					460.00	
1/2	 公法上の規	制等															
	金地域等		基準建蔽率	三等 :	指定容和	責率	基準容積率	等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
. +	(I) 2 (2)	_				202.01	200	0.1		100 2				前面道路:		5	.0 m
(1	都) 2住	舌	6	60 %		200 %	200	%		469 m	20	0.0 mx	26.0 m	特定道路書	きでの距離	∄:	m
九	思定建物σ	概要	1住戸が平戸)を想定		7 ㎡程	度の21	D K の共同	司住	,	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	のため			
(3)	-3 総収益	算出内]訳														
	階層	用道	Š	床面和		 有効 率	有効面積	Ę	1㎡当 支払賃料	たり月額 科	F	目額支払賃	5料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	ra/e				(m²)	(%)	(r	'n)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
				,	220 00	100.0	220	00		4 420		050	000	1.	0	259	,900
1	1 ~	住宅			230.00	100.0	230	.00		1,130		259	,900	1.0	0	259	,900
		住宅		2	230.00	100.0	230	00		1,150		264	,500	1.	0	264	,500
2	2 ~	<u>т.</u> о			_55.00	700.0	250	. 55		1,100		204	, 550	1.0		264	,500
	~												<u></u>				
	~												<u></u>				
	~															524	,400
	計			4	460.00	100.0	460	.00				524	,400				,400
左	 F額支払賃									524,	400	円 × 12	 ケ月 =	` :		6,292,80	•
	共益費(管								円/	m² x			12ケ月				0 円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠				共益費を別	別途	授受する	が慣行はな	よしりか	とめ計上	しない。				
7	その他の切	ひん(駐車	車場使用料等	等)				4	,000 円/	台 x		8 台x 12	ケ月+		=	384,00	00 円
賃	貸倒れ損失	(算出	根拠、金額)				敷金により	り担	保されて	こいるため	計し	としない。	1				0 円
	室等によ			, char		0())		6,2	292,800	円×		6.0	%				
	•	至举A	(%)+(× 空3	三本 B (%))	+	3	384,000 l	円×		6.0	% =			400,60	
	以上計	+ a+														6,276,19	
			(空室損失者			表 44. \			400 円 ×		.0 %			00 % =		4,92	29 円
1 11	⊭刑並寺(/.	/建用金	弦び償却額	(工至	頭大气	思1女)			手数(400 円 ×		年) .0 %	運用利 ×		0.2563 =		126,33	89 円
7	の他の収入	に係る	保証金等の運	用益(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
糸	総収益	+	+ +						6,40	7,460 円		(13,662	円/m³)		
(3)			月額支払賃				()内は					1			Г		
NO	事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/m	. 1:	事情补 正	甫 時, 正	点修 標準 補正	≛化	建物 差修正	格 地域	或要 比較	基準區格差修正	皆 E (F	定実質賃料円/㎡)	基準地	也基準階 <i>0</i>	D賃料
а	飯塚4C)	901	90	1	100 [100.0	[100]	-		100 [85.0	100		100 [100.0	_	1,138	対象基準月額実	階の 質賃料 1,176 F	∄/㎡
b	飯塚4 C) -		1,10		100 [100.0	[100] 100	_					100 [100.0		1,209	月額支	払賃料 1,150 F	
С	-		()	100 [100		100] 100]				基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額	g g	算出根拠		
修繕費		288,000 円	72,000,000	× 0.4 9	6	
維持管理費		333,840 円	6,676,800	× 5.0 %	6	
() TO () +M	土地	27,300 円	查定額			
公租公課	建物	504,000 円	72,000,000	× 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		72,000 円	72,000,000	× 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		72,000 円	72,000,000	× 0.10 9	6	
その他費用		0 円				
総費用				TI (²)	<i>(</i> 2,#1,+1,+1,+1,+1,+1,+1,+1,+1,+1,+1,+1,+1,+1	
(3)-6 基本利率等		1,297,140 円	(2,7	766 円 / ㎡) (経質率 2	20.2 %)
r:基本利率		4.4 %	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格:建物:	空(再投 \	4.4 %	8 : 貝科の复動学 n a : 躯体の経済的耐用年数	,		40 年
						25 年
b:仕上割合(仕上価格:建物:		40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数			15 年
c:設備割合(設備価格:建物:	守 11416 <i>)</i> 	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数		0	
m:未収入期間		0.5 年	:未収入期間を考慮した値	写止 个 	0	.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益	*	·		111 ±12 ±10		
項 目		定額		出根拠 ————		田 半江 寸表7
建物等の初期投資額		72,000,000 円	152,000 円 / ㎡x	460.00 m²x		3.00 %)
元利逓増償還率		0.0640	躯体部分 0.0506× 40 % + 0.0	仕上部分 642 x 40 % +	0.0902 x	設備部分 20 %
建物等に帰属する純収益		4,608,000 円				
X X X X X X X X X X X X X X X X X X X	(9,825 円/㎡)				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					6,407,460	
総費用 					1,297,140	
純収益 - 					5,110,320	
建物等に帰属する純収益					4,608,000	
土地に帰属する純収益 -					502,320	
未収入期間を考慮した土地に帰。 ×	属する純収益				490,114	
	還元利回り	(r-g) 4.0 %	(1,045	円 / m²
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	/ -	12,252,850 円	(26.100	円/m²
		12,202,000 [7]	(20,100	□/m

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 2 宅地-1

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

鑑定評価額5,290,000 円1 ㎡当たりの価格24,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	日 (6)路	[令和 4年1月]	円 / m²
/ 2) 宇地国本口	◇和 4年 6日 24日	(こ)(無ねの揺締	正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(3)1川伶の外里共	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の埋田の第	岩百													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	MIX POTEN	ī菰田東 東 1 - 3		159番5	5					地 (㎡		214)) ,	去令上のタ	規制等
準 ⁻ 地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接面证	道路の状	5	供給 処理施 設状況		要な交通 近の状況	施設との	(60	部) 1 住 ,200)	居
	台形 2:1	住宅 W 2			模の一般住 の住宅地域		南西6 m 市道			K道、 F水	飯塚(650 m		(7	その他)	
(2)	範囲	東 50 m.	、西	30 m、	南 60 1	m、北	100 m	標準的	的使用	低層	住宅均	<u>b</u>				
近四	標準的画地の形料	大等 間	1口 約	20	m、 奥行	ī 約	10 m、	規模			200 m	程度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記特記	すべき事	項はない	, I _°	街 - 6 m 路 -	市道		交通 施設	· · 飯塚馬 ·	(南東	方650 m	法令規制	(60	邹) 1信 0,200)	注居
_	地域要因の将 来予測	当該地域は地需要に一				→		で概ね	現状の			「るもの			地価水準	■は住宅
,	長有効使用の判定	低層住宅地							(4)対 の 医	寸象基準 D個別的	準地 7 勺要	111				
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		七準価格 				円/㎡		_						
U.	旭州	収益還元法		収益価格		19		円/㎡ 	-							
		原価法開発法		積算価格	-			円 / ㎡	-							
(6)	5場の特性	同一需給圏 歳代の戸建 近い住宅地 物件で26	」 は、飯均 住宅を顕 で土地の	家市内の 建設する D需要は	ことを目的 一部で回行	北較的近い りとした-	ハ住宅地: 一次取得:	者のほか	か、ア	パート	等を発	建設する	投資家が中	P心で	である。食	飯塚駅に
` / 枝	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	上記2試算 るが、賃料 戸建住宅が 益価格を比	や還元和 中心で	列回り等 X益性よ	の想定になり	おいてや ⁴ の快適性 <i>7</i>	や不確定が選好さ	要素を1 れ収益(含む。 価格は	また、 :低位に	当該は 求め!	地域はアん られた。	パート等 <i>た</i> 従って、と	が見る と準化	受けられる	るものの
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		停点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の (対象基 の規準 (円 /	価格	内 準訳 化	交通		地域要	交通	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	<u>[</u>	1 00	100	100	100	1			祖正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番飯塚(県)	号 -		時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		の (対象基 の比準 (円 /	価格	内 準訳 化	· 交通 ; 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	環境	0.0 -7.0 +17.0
基の 準検 地討		地の価格 ,200 円/m	.	05.2]	100 [100.0]	100 [108.8]	[100. 100	0]	24	4,400	祖		0.0 0.0 0.0	因	行政その他	0.0
(10) 対年 象準 準価	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	2 通地点(代表標	24,600 「 標準地等と		価 変 数 状 況	一般的要性,更大的一种,因为一种,因为一种。	国	きが見 <i>ら</i> 成の住宅	られる。 官地域で	、最寄 ^属 であり [‡]	駅に近 地域内	る下振れく需要は	リスクがる 一部で回復 の変動要認 ある。	复が見	見られる。	
年間 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要因のの		-	別的要因	国に変動	動はない	, I _o					

V 0	取引事 例番号	ļ ,	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o j	画地 形状	接面道状況	路の	設(要交通が の状況	包	法令上の規 制等
a	飯塚4 C		冢市				建付 地	(袋 ³	地等	東5 m市	 道				(都)1住居 60,200)
b	- 20 飯塚4C)9 851	 冢市				更地			1=1	ぼ台	西6 m市					(都)準工
D	- 112		- SV I I				文地	(形形	& 🖂						(a) + 1 (60,200)
С	飯塚4C	飯均	家市				建付 地	(ほり 方	 ぼ長 形	南4 m私	 道				(都) 70,200)
d	飯塚40		家市				建付地	(長;)	 方形	西6 m市	 道			((都) 1中専 60,200)
e	飯塚40		家市				 建付 地	(台)	形	南西5.2	m市道				(都) 70,200)
NO	取引化		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地類	 域要 比較		 推定標準(i (円/㎡)		個別的 比較	ク要因の	,	查定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.3]	_100	_100			_100					路	0	.0	
b	(,921	100.0]	100	100.0]	100		25,544	104	4.0] n		24,56	^	通・近	0	.0	24,600
	20	,711	[100.0]	100.5	[/]			20,815		3.0]		25,07		境	0	.0	25,100
С	()	100	[100.2] 100	100	100 [100.0]		22 200	100			00.4		i地	0	.0	20, 400
d	(,345	100.0]	[101.4]	100.0]	100.03		22,390	100	5.7] 0		26,12		政	0	.0	26,100
	18	,367	[100.0]	100	[100.0]			18,440	[75	5.2]		24,52	21 -	の他	0	.0	24,500
e	(21	. 195	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		21.887	100			25,59	99		[100.0)]	25,600
NO		 イ月率	ウ標準化	補正の内部		1 00.03		21,00			_	 の比較の					20,000
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	+2.0	環境	+3.0
		+0.03	 画地	 -10 0	 行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路		¦ ∵交通・接		- 環境			街路		!	交通・			環境	-17.0
		+0.09			 ¦行政		└ ├その			 行政		i	その他		0.0		
<u></u>	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路					-7.0	環境	-5.0
		+0.03			 行政		\ -			 行政		i	へ <u>~</u> その他		i		J.c -
Ч	正常	% / 月			 交通・接		!		0.0	街路					0.0	理培	
u		% / Д +0.16			i		- 環境 - 					i			-6.0		-2 0.0
			四地		行政		その		0.0	行政			その他		0.0	TED : 4-	
e		% / 月 +0.17			交通・接		· 環境 			街路		i			-4.0	填境 	-10.0
			画地	-2.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,732,687	557,700	2,174,987	2,003,200	171,787	(0.9757) 167,613	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	4,190,325	円 (19	9,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	2 想定建物(の状況	5													
	用] ;	途	建築面	面積	(m²)			構造・『	皆層		延月	末面積		(m²)
共同	住宅					100.00		L S	2 F	:					200.00	
公	法上の規制	等														
用途	地域等	į		指定容積	責率	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 m²	23	.0 mx	11.0 r	前面道路: 物面道路: 特定道路。			6.0 m m
想	定建物の概要		1 住戸が平均 ^三)を想定。	5 0 ㎡程	度の 2 l	D K の共同	住		有効率 の理由	10	00.0 %	外階	段のため			
(3)-	3 総収益算b	一 出内部														
. ,		用途	床面		———— 有効 率	有効面積		1㎡当 <i>1</i> 支払賃料	 こり月額 ·	F	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円
•				(m²)	(%)	(n	n²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円
	住:	宝		100.00	100.0	100.	00		1,170		117	,000	1.	0	117	7,000
1	~				.00.0	100.			.,			, 555	1.			7,000
	住:	宅		100.00	100.0	100.	100.00 1,200 120,000 1.0									
2	~												1.	0	120	0,000
	~															
	~															
	~															
				200.00	100.0	200.	00				237	,000			237	7,000
	計			200.00		2001										7,000
	額支払賃料	 ,								000 F	円 x 12				2,844,0	
	は益費(管理)		答山 扣 枷			共益費を別	<u> </u>	円/m		>1 \ t		12ケ月				0円
	は益費(管理する) の他の収λ		异山低拠 一 場使用料等)			六回貝でか	逐打	ラマッの 円/台		L V 1/c	台x 12		0	=		0 円
	の他の私/(\ 倒れ損失(算	`				敷金により) 担任			計上						0円
	室等による		,					44,000 円		- н		·) %				- 13
			%)+(×空	室率B(%))	+		P.	} ×		6.0	% =	:		170,6	40 円
以	上計 +	a+													2,673,3	60 円
保	証金等の運用	用益(空室損失考慮很			23	37,0	000 円 ×	94.	.0 %	×	1	.00 % =		2,2	28 円
権	利金等の運用	用益及	とび償却額(空望	室損失考慮	憲後)		却年 37,0	数()00 円 x	4 £ 94.	≢) .0 %	運用利	回り(1.00 %) 0.2563 =		57,0	99 円
₹0	D他の収入に	係る保	証金等の運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
	収益		+ +					2,732	2,687 円		(12,770	円/㎡)		
(3)-		りの月	割額支払賃料の			()内は					1					
NO	事例番号	5	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情報正	制 時, 一正 一	点修 標準 補正	化	建物料 差修正	各 地地 因のに	或要 比較	基準區格差修正		查定実質賃料 (円/㎡)	基準地 	基準階(の賃料
a f	板塚4C(<u>1</u>) - (賃 903 (1,015 963)	100 [100.0	[100]	-	0]	100 [97.0			100 [100.0]	1,137	対象基準月額実	■階の 質賃料 1,227	円/㎡
	飯塚4C(<u>1</u>) - 9	賃 904 (1,579 1,549)	100 [100.0	[100]	_	0]	100 [100.0			100 [100.0]	1,316	月額支	払賃料 1,200	円/㎡
С	-	(100	100]	<u>100</u>]	<u>100</u>			基準階	2 F	В

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		125,200	円	31,300,000 x 0.4 9	6	
維持管理費		142,200	円	2,844,000 × 5.0 9	6	
	土地	8,600	円	査定額		
公租公課	建物	219,100	円	31,300,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		31,300	円	31,300,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		31,300	円	31,300,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		557,700	円	(2,606 円/㎡) (経費率 2	20.4 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.4	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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	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	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		31,300,000 P	9		設計監理	
— 7115 14 /45 VIII				152,000 円 / ㎡x 200.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0640			0.0902 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,003,200 P 9,361 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益		.,				
総収益					2,732,687	円
総費用					557,700	円
純収益 -					2,174,987	円
建物等に帰属する純収益					2,003,200	円
土地に帰属する純収益 -					171,787	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				167,613	
×				(783	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0	%			
		4,190,325	円	(19,600	円/m²

令和 4年 7月 27日提出 飯塚(県) - 3 宅地-1

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

鑑定評価額4,900,000 円1 ㎡当たりの価格26,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	<u> </u>	/ Γ) /亜 均 の チ毛米百	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)美地調宜口	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑止計11個級の決ル		の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯	塚市伊岐	須字大坪	2842番	3 6					地積 (㎡)	(185)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の現	別況	型の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	设との	(都) 1中専 (60,200)
-	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2			美一般住宅/ 注宅地域	が多い既	北6 m 市道			水道、 下水	新飯塚	3.5 km		(その他)
(2)	範囲	東 4	0 m、西	70 m、	南 200	m、北	100 m	標準	的使用	戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約 15	m、 奥í	亍 約	12 m	規模	模		180 ㎡程	度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記 事項	古い住宅団	地		街 基準 6 m 路	≦方位北 ì市道		交通 施設	¦新飯均 ¦km	家駅 北	西方3.5	法令規制	(都) 1中専
	地域要因の将 来予測													外壁塗替により適 はやや上昇傾向。
	最有効使用の判定	戸建住								対象基準 の個別的 因	集地 方位 内要	<u></u>		0.0
` ′	監定評価の手法)適用		例比較法	比準価		2	-,	円/m²	4					
) 週	収益還	元法	根益価 積算価			/	円 / m²	-					
		開発法		1	ifi による価格	ζ	/	円/㎡ 円/㎡	_					
(6)市	万場の特性	同一需約の表別である	意識される 住宅分譲が	」 トの住宅 ^は 「、当地 ^は が活発でる	也域。需要 或のように	の中心は、 小中学校 、中古住	に近接す 宅のリノ	ナラリー つるエリ いべ再販	_ マン等 アが選 も多い	好され い。新築	やすい。 住宅価格	周辺エリ 各は分譲業	リアでに 美者によ	ロエリアで、駅距離は は県内不動産業者によ こってかなり差があり す。
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	。比準(の需要(価格は資料	料客観性が 地価は	がより高い	事例を重	視して記	算した	。郊外	トの住宅	エリア	こあって小	\中学核	比較法のみ適用した に近接する当地域へ 、鑑定評価額を上記
(8) 公規 示準	格	標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円/	≢価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² 1	100	100	100	[100				補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			<u> </u>	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が は が は が は の は の は の に に に に に に に に に に に に に) 円/㎡ 号と同一地	価 変格 動形 状		ョ┘が	決定。	大規模	S C の	 湯跡地(延生に期	66,7(待が集ま:	っている	 にゆめタウンの進出 5。R4年開業予定。 196600人に減少
準価地格の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	形 祝 一 一 因	要因								F間で 4.6%
前か	変動率 年間	+5.2	% 半年	間	% თ	│ ` 安 [2	긔 [/]							

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	地 状	接面道版状況	路の	主要交通が 役の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚4C		家市				貸家 建付地	()	台形)		南東7 m市	道		((都) 60,200)
b	- 11 ² 飯塚4K		塚市				建付地	()	長方)	形	北東4.6 г	m市道 			(都)1中専 60,184)
c	- 2 飯塚4C	22 飯 [‡]	家市				建付地	()	長方)	形	東5.5 ㎡	道			(都)1住居 60,200)
d	- 9 ⁻ 飯塚4C		塚市				建付地	()	長方	形	西5 m市道	<u> </u>		((都) 1低専 50,80)
e	- 22	29						())						
NO	取引(西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地地因の比	或要比較		推定標準価 (円/㎡)	個別比車	別的要因 <i>の</i> 交)	査定価格 (円/㎡)
a	(22	, 885	100 [100.0]	[102.0]	100 [100.0]	100 [100.0]		23,343		3.2]		26,466	_ ^~		.0	26,500
b c	(22	,929)	100 [100.0]	[104.8] 100 [102.5]	100 [100.0]	100 [101.0]		23,792	100 [89	.8]		26,494	- AX-7E	0	.0	26,500
d	(28	,129 ⁽	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		28,832	[93 	3.1]		30,969	画地 Э 行政		.0	31,000
e	(,511)	[100.0] 	100	[100.0] 	[101.0] 		25,562	[96 	_		26,627	7 その他	也 0 [100.0 100	.0 <u>0</u>]	26,600
10	ア事情の内容		ウ標準化			<u> </u>			=		要因	の比較の内		100		
a		% / 月 +0.25	街路 画地		 交通・接 		_ 環境 └					<u>i</u> .	交通・接近 その他	-3.0 0.0	· 環境 ·	-10.0
b		% / 月 +0.40	街路	0.0	╎ ┆交通・接	近 0.0	_ □環境 □		0.0	封路		-1.5 ³	 交通・接近 	1 -4.0	· 環境 - 	-5.0
c	正常	% / 月	街路		¦行政 ¦ ; ; ; ; 交通・接		 		0.0	行政 			その他 交通・接近	0.0 1 -2.0	環境	-5.0
		+0.41	凹地		 	0.0	\ そ の	· 他	0.0	 行政			その他	0.0	L	
d		%/月 +0.30			│ 交通・接 │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ ○		環境 その			封路 行政		<u>`</u> L .	交通・接近 その他	-3.0 0.0	· 環境 └ └	0.0
e		% / 月	街路		交通・接		- □環境 			封路 		 3			· 環境 ·	
	上準価格決		画地		¦行政		その	他	í	行政		i	その他 - 比準価格			5,500 円 / ㎡

											W/ -3	(>1<)	•		0.00
(2)積算価格算定内	訳														
(2)-1 原価法か	で適用できた	こし l±	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	ノ原(両法の適用が可 値	能な場合	の価格										
造成事例番号			-		所在及び	が地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	Œ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化	七補正	時点何	修正	追	₹正後0	事費の補 D価格 日/㎡)
]	[]							0	L10]			
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域 較	要因の比	; 個別的 比較	的要因の	D A	郭調達原 (P	原価 日/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	10 ¹	0]	<u></u>]			
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			F	9 / m²				
内訳															
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化补	甫正				月率逐	变動率
		事費					% / 月	費用							%/月
地域要因の比較		街路	ζ	交通	・接近		環境	•		行政			その他	1	

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

(4)開発法による価格算	定内訳							
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法	去を適用する場合(の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総和	П	投下資本収益率	販売	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円	3 (円/㎡)			

令和 4年 7月 27日提出 飯塚(県) - 4 宅地-1

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

鑑定評価額 7,560,000 円 1 ㎡当たりの価格 31,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6)	[令和 4年1月]	円 / m²
(2) 京地河本口	ATR 4/T 0/F 00/F	/ 5 / (平+2 の 1手 ** 五	工典体物	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	の埋田の勢	百														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚市	意田字	市ノ間	2525章	番130					地 (m²	積	(243	ìź	5令上の#	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		(交通施設)状況	足との		ß) 2低 ,80)	.専
	ほぼ整形 1:1	住宅 W 2			一般住宅が な住宅地域		一 南東6 r 市道	1		水道、 ガス	浦田	620	m		(7	その他)	
(2)	範囲	東 60 m.	、西 1	150 m、	南 150	m、北	20 m	標準	的使用	月戸建	住宅均	地					
近	標準的画地の形ង	大等 間	口約	15	m、 奥 ^行	元 約	16 m、	規模	模		240 n	n²程/	隻、 :	形状(まぼ	正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特にな	なし。			街·基準 市道 路		6 m	交通施設	1	訳南	東方	ī620 m		(50	部) 2個 0,80)	.
	地域要因の将 来予測	中規模一般要が高まっ				主宅地域			或要因	_ に特段		化は	見受けら	1	1	周辺では	住宅需
	骨効使用の判定	戸建住宅地								対象基準 の個別的 因	準地 的要	方位	<u>I</u>				+3.0
` ′	経定評価の手法 ・済品	取引事例比		七準価村	**	3	1,100										
0.	適用	収益還元法		収益価権		/ 円/m²											
		原価法開発法		漬算価 ^材	各 こよる価格			円/㎡ 円/㎡									
(6)市	場の特性	同一需給圏 飯塚市内等 が良好な地 500万円	」 は、飯塚 に勤務す 域の需要	家市中心 する給与 要は底堅	が部への接続 所得者で なく、地価	近性が比 ある。同 は横ばい7	が 対的良好 もの人口 から若干	な中規 は減少 の上昇	傾向で で推和	であるも 多してい	。 いる。	筑豊 需要	地域の拠 の中心と	点都市 なる値	です	あるため、	利便性
\	は算価格の調整・ 設証及び鑑定評価 類の決定の理由	近隣地域は 還元法は適 を行ってお 踏まえ、鑑	用してい り説得ナ	いない。 」を有す	一方、取る。従っ	引事例比算で、本件で	校法の適 では、市	用にあ	たって	ては、市	内の	戸建	住宅用地	の取引	事例	を採用し	して試算
(8) 公規· 示準:	代表標準地 西標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較		団の	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内準	ŧ	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[10	00	100	100	[100	1			和口口	E	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番飯塚(県)	号 -	1	寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 要 団 比 車	団の	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内省訳(į	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 0.0 +16.0
基の 準検 地討	前年指定基準35,	地の価格 700 円/㎡	. 1	00.0]	100 [100.0]	100 [118.3]	[103. 100	0]	3	1,100	祖	E	画地 行政 ·の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+3.0 0.0
(10) 対年 象標 基準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	3 通地点(代表標	0,300 F 準地等と		形		引 と 既	して拠; 成の住 [:]	点性を 宅地域	:有して iであり、	おり、 、地域	どが近大型	i展してい 型商業施設 図について なが良好て	1るもの 设が進出 「特段の	3予定 2変重	Eである。 かは見受l	けられな
地格の等がか	標準地番号	標準地 成要円/㎡ 因 日 +2.6 % 半年間 % の		要 因	は、次(など) 要			l 1.									

00	取引事 例番号	ļ .	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)) の	画地 形状	接面道状況	路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	飯塚4K H	D 飯 ^t	塚市				建付地	((ほ)) 方:	ぼ長 形	南東4.3	m市道				(都)1低専 (50,80)
_	- 20	_					/ I				+		_,				(ta > 4 -tt-
b	飯塚 4 K - 102		塚市				建付 地	()	整形	南東6 ㎡	7.追				(都)1中専 (60,200)
c	飯塚4C	_	 塚市				更地	((ま) (カラ)	ぎ正 形	北東6 m7 南西6 m	5道				(都)1低専 (50,60)
	- 23	31										準角地					
d	飯塚4C		塚市				更地	((ま) (カ) (カ)	ぼ長 形	南東7 m元 南西6 m	5道				(都)1住居 (70,200)
	- 113	30										準角地					
e								()							
10	取引信(円)	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	 !域要)比較		│ 惟定標準価 (円/㎡)		 個別的 比較	为要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.2]	100	100		04 000				00.00	街		(0.0	04.700
o	(,928	100.0]	100	[100.0] 100	100.0]		31,608	10)2.6])0		30,80	/ 分 接	通・ 近	(0.0	31,700
	30	,979	[100.0]	100	[100.0]			32,231		6.9]		30,15			(0.0	31,100
С	(32	,782	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [102.0]		32,332	10	00 06.8]		30,27	3 画	地	+3	3.0	31,200
d	()	_100	[101.0]	100	_100			_10	00		·	一 行			0.0	
e	(,381	[100.0] 	100	[/] 	[101.0] 		24,381	[8 <u>10</u> [31.0] 00]		30,10	0 そ	の他	[103 .	0.0 0]	31,000
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記						工地	」 域要因	の比較の「	为訳				
a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・指	·····································	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	-3.0	環境	+9.0
		+0.20	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
O	正常(% / 月	街路	0.0	 交通・排	 	- 環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	-1.0	環境	+8.0
		+0.30	画地		└ ¦行政		しての			 行政		+1.0	 その他		0.0	<u></u>	
c	正常(% / 月	街路		 交通・排		 環境			街路		0.0				環境	+9.0
		+0.16	画地	+2.0	└		\ て の		0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
d	正常(% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	 環境 		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	-2.0	環境	-19.0
		+0.19	画地	+1.0	└	0.0	て の	·	0.0	 行政		+1.0	その他		0.0	L	
е	(% / 月	街路		交通・持	· 接近	環境			街路			交通・	接近		環境	
			画地		└		└ ¦その			 行政		<u>-</u>	 その他			L	

_																		
(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	艮	死成	市街地の	ため									
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な場	合(の価格										
í	造成事例番	号			-			所在及	び地間	E.								
3	表地の取得 (円/		事情補	iE	時点修正		価材	D補修正後 各 (円/㎡)	j		事費 〔円 / m	า๋)	標準	化補正	時点個	修正	追	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	(137	,	100 []	100								10 [<u>0</u>]]		
ŕ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			豊用の補修 の価格		有効を	三地化率 三価格	ヹで	地域	要因の比	比 個別的	的要因	の 耳	再調達原価
	(円/	m²)				"		(円/㎡)	'		(円/m	ı̈́)	¥X		LL#X			(円/m²)
			100 []	100					(%)	10	0]	<u>[</u>			
쿶	热成度修正	,	[]	/ 100	·			積貨	価格					円 / m ^²			
内記	Я																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率变!	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						Ç	6/月	費用						% / 月
地球	域要因の比	· 較		街路	3	交	通	· ・接近		環境	竟 ———			行政			その他	<u>t</u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円	
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用目的の戸建	住宅が建ち並ぶ既成位	主宅地域であり、賃貸市	5場が未成熟なため適	用しない。	

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
飯塚(県) - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子

 鑑定評価額
 8,690,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 39,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6)	[令和 4年1月]	31,000 円/m²
 (2)実地調査日	◇和 4年 6日 20日	(こ)価格の番組	正常価格	路 線	路線価又は倍率	倍
(2)美地調宜口	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	とい理性	の安百												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 飯	塚市柏(の森字丁ノ	/坪634種	番35				地積 (m²)	(221	法	令上の規	制等
地	形状	敷地況	の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道距	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの		3) 1住. ,200)	居
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			莫一般住宅 <i>加</i> 主宅地域	が多い閑	北西5 m 市道		水道、 ガス、 下水	新飯塚	700 m		(の他)	
(2)	範囲	東 5	50 m、西	70 m	南 40	m、北	40 m	標準的使	用低層	住宅地		1			
近	標準的画地の形	肰等	間口	約 16	S m、 奥行	亍 約	14 m、	規模		220 ㎡和	建度、	形状	長方肝	形	
隣 地 域	地域的特性		持記すべ	き事項はな	£l 1。	街 5 m	市道	交通	1	家駅 南	東方700 m		(60	ß) 1住 ,200)	居
~		事項				路		施設	ξ			規制	i i		
	地域要因の将 来予測				R成住宅団 ^は としており、							f築住 ³	宅だり	ナでなく	中古住
	最有効使用の判定	低層住							対象基準 の個別的 因	準地 内要	, 1				
` ′	鑑定評価の手法 NATE		例比較法	1			-,	/ m²							
U.)適用	収益還		収益価		28	, , , , , ,	/ m²							
		原価法		積算価				/ m²							
		開発法			による価格		, , ,	/ m²	7 + 1 1 11					10 - 11	P 104
(6) 司	万場の特性	心であ調、ま	るが、不 た中古住	動産業者の	塚駅及び飯 の需要も見 ても取引が 中心、新築	込まれる。 活発化し	市内の戸	建住宅市は傾向にあ	場は活況 る。取引	を呈し 価格の	ており、特 水準は土地	に新興 1200	性宅	の売れ行	きは好
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	は、土 適性が	地価格に 重視され	見合う賃 る住宅地域	辺の事例を 料水準が形 域であるの おり決定し	成されてl で、比準f	ハないためか	低位に試	算された	こ。なお、	対象基準	■地が存	する	地域は居	住の快
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	. 標準	声地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	[]			補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	-	-		正.	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番飯塚(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		り の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -3.0 -6.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	連地の価格 [100.0]		100 [100.0]	100	[100.0]	- 3	39,100	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0	
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討			価 変	一般的要因				 、個人消	遺は飲食業調として持	(世観光			増加で
象標 基準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	「共通地点(代表標準地等と同一地点) 格			ジャンド 大						5、堅	経調な住宅	需要に		
地格 の等 前か	公示価格	T3 V	- 円/㎡ 因		(個別的) 個別的要因に変動はない。 要 因				l I.						
רו הם	女訓平 十囘	+5.4	· /0 +-+	디비	% の										

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道状況	[路の	主要交通が 設の状況	色	法令上の規 制等
а	飯塚40	飯	塚市				更地	()	長方)	5形	南西9 m 北東4 m	市道			(都)1中専 (60,200)
	- 20	03										二方路				
b	飯塚4K	飯 17	塚市				更地	()	長方)	形	南東3.2	m市道			(都)1住居 (60,160)
С	飯塚4 K		塚市				更地	()	ほほ) 方形		南東5.2	m市道			(都) 2 住居 (60,200)
	- 10°															
d	飯塚4C - 22)飯 21	塚市				地地	()	長方	那	東8 m市				(都)1住居 (60,200)
e	飯塚4C		塚市				建付地	()	不整	 隆形	西6.2 m	市道			(都) 2 住居 (70,200)
NO	取引作		事情補正	時点修 正	建付派 価の補口			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは			 住定標準値 (円 / ㎡))	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.2]	100	100			100)			街路	0	.0	
	30	,867	[100.0]	100		[103.0]		30,328	[76			39,74		•	.0	39,70
b	(38	, 367	100 [100.0]	[103.1] 100	100	100 [100.0]		39,556				40,48	接近			40,50
c	()	100	[101.9]	100	100		00,000	_100			70,70	環境 画地		.0	40,00
_	37	,042	[100.0]	100		[100.0]		37,746	[95			39,69	91 一 行政		.0	39,70
d	45	, 208	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		45,208	100 [121			37,20			.0	37,20
e	()	_100	[100.0]	100	_100			_100)		,		[100.0	ונב	·
			_] [98.0]		45,162		-			_	100		39,90
VO	ア事情の内容			補正の内部	₹				-	工地項	双安达	の比較の	内訳			
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0			+4.0	交通・接続	년 -6.0	環境	-22.
		+0.12	画地	+3.0	└		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b			掛路		<u> </u> 交通・		環境		0.0			- 1		년 +2.0	環境	+3.
		+0.28	画地		 行政		その			 行政		i	 その他	0.0		
c	正常	% / 月	1 街路		 交通・		環境							<u>F</u> -3.0 }	環境	-2.
		+0.17	, 画地		 ¦行政		その		· -	 行政		i	 その他	i		
d	正常	%/月	掛路		交通・		環境		0.0	 哲路				년 -1.0	環境	+18.
		0.00			¦行政		\ \ そ の			 行政		i	 その他	i		
e	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0			- 1		년 -5.0	環境	+18.
		0.00			 ¦行政		 			 行政		i	その他	0.0		+10.V
		央定の		-2.0	i	0.0	i		0.0	-		1	〔比準価格			9,400 円 / m

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で)	適切な	資料の把掘	屋が[困難であ	るため				
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原信	画法の適用が	可能な	\$場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	ゾ地番								
117	素地の取得 (円 /		事情補	ì正	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)	造	i成工事費 (円/n	ก๋)	標準化	公補正	時点値	多正	追修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正						付帯費 正後0	貴用の補修 D価格		i効宅地化率 €した価格	どで	地域要 較	関の比	, 個別的 比較	勺要因0	D A	調達原価
	(円/㎡)					(円/㎡) (円/㎡)			n²)						(円/㎡)		
			100 []	100					(%)	<u>100</u>]	L10]		
Ş	熟成度修正		[]	/ 100	·		積算価格 円/㎡									
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月翌	率変動 率	付帯	標準化補	龍正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境											行政			その他	1		

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,722,710	547,400	2,175,310	1,913,600	261,710	(0.9757) 255,350	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	6,383,750	円 (2	8,900 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						

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

														飲塚(県) ————	- 5	+	5地-4
(3)	-2 想定建	単物の状	忧况														
		用	途		建築面	面積	(m	ı²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	司住宅						100.00		L S	2	F					200.00	
2	 公法上の規	制等															
用道	金地域等		基準建蔽率	率等	指定容积	責率	基準容積	率等	地積		間口]・奥行		前面道路、	幅員等		
(者	邓) 1住	居		60 %		200 %	20	00 %		221 m²	16	.5 m×	13.4 m	前面道路: 特定道路ま			5.0 m m
杰	見定建物σ)概要	各階 2 戸 トを想定	(21	L D K 、	5 0 m²)	全4戸の)賃貸	アパー	有効率 の理由	10	00.0 %	外階段?	想定のため			
(3)	-3 総収益	算出内]訳														
	階層	用途	<u> </u>	床面		 有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃料	んり月額 料	F	額支払賃	重料 a	保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
1	I ~ 1	居宅			100.00	100.0	10	00.00		1,100		110	,000	2.0	0	22	0,000
- 2	2 ~ 2	居宅			100.00	100.0	10	00.00		1,150		115	,000	2.0	0	23	0,000
	~																
	~																
	~																
	計				200.00	100.0	20	00.00				225	,000			45	0,000
左	 F額支払賃	[225.	.000 [円 x 12	 !ケ月 =			2,700,0	000円
	<u> </u>								円/	m² x	1000		・/3 12ケ月				0円
b	共益費(管	理費)(の算出根拠				共益費を	授受	する慣行	ラがない <i>た</i>	こめ計	上しな	١.				
7	その他の切	入(駐	車場使用料	等)				4	,000円/	台 x		4 台×12	ケ月+		=	192,0	000円
貨	資倒れ損失	(算出	根拠、金額)			敷金等に			いており言	十上し						0 円
	≧室等によ + a)x 空		₹相当額 √(%)+(x 空	室率B(%))	+		700,000) % =			173,5	20 円
Ļ	 从上計	+ a+							.02,000	13						2,718,4	
f:	マロス	運用益	5(空室損失	考慮後				450,	000 円 ×	94	.0 %	×	1.0	0 % =			30 円
Ħ	権利金等の	運用益	法及び償却額	頁(空室	2損失考慮	憲後)		償却年	手数(円 ×		年)	運用利 ×	回り(%) =			0 円
-7	 : :の他の収 <i>)</i>		保証金等の過	運用益((空室損失	考慮後)			—————————————————————————————————————					% =			0円
	総収益		+ +		<u> </u>					22,710 円		(12,320	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≝	たりの)月額支払賃	賃料の	算出根拠	Ļ	()内	は支払	払賃料								
NO	事例番	·号	事例の3 実質賃料 (円/r		事情补正	甫 時, 正	点修 標 補正	準化	建物 差修正		域要 比較	基準降極	皆 查;	定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階	の賃料
а	飯塚4C) -	1101	1,5		100 [100.0	[100] 100	-	00.0]	100 [110.			100 [105.0]	1,350	対象基準月額実	階の 質賃料 1,152	円/㎡
b	飯塚4C) -	(賃 905	1,2	07	100 [100.0			00.0]	100 [105.			100 [100.0		1,045	月額支		
С			()	<u>100</u>			00]	100] [0	100			基準階	2 F	В
			1. 3	,		1	1		1	1			1				

項目		ミ額相当額			算 出	根 拠		
修繕費		119,600 円		29,900,	000 ×	0.4	%	
維持管理費		144,600 円		2,892,	000 ×	5.0	%	
	土地	14,100 円	査定額					
公租公課	建物	209,300 円		29,900,	000 ×	50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		29,900 円		29,900,	000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		29,900 円		29,900,	000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円						
総費用								
		547,400 円	(2,477 F	月/㎡) —————	(経費率	20.1 %
3)-6 基本利率等		I	T					
r : 基本利率		4.4 %	g : 賃料の	変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体(の経済的耐用	年数			40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	n ♭ : 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 ∘ : 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	<u> </u>	(0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算出	根 拠		
建物等の初期投資額		29,900,000 円					設計監3	
				5,000 円 / ㎡	×		า๋x (100%+	
元利逓増償還率		0.0640	0.0506 x	区体部分 40 % +	0.0642 ×	仕上部分 40 %	+ 0.0902 ×	設備部分 20 9
建物等に帰属する純収益		1,913,600 円						
×	(8,659 円/m²)						
(3)-8 土地に帰属する純収益 								
総収益							2,722,710	円
総費用							547,400	円
純収益 -							2,175,310	円
建物等に帰属する純収益							1,913,600	円
土地に帰属する純収益 -							261,710	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益						255,350	円
X	\m		(1,155	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %						
		6,383,750 円	(28,900	円 / m

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 6 宅地-1

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

鑑定評価額11,800,000 円1 ㎡当たりの価格27,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6)	[令和 4年1月]	円 / m²
(2) 京地岡本口	AT 4 T 0 D 04 D	/ F) /#+# o 1f #5	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 21日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

												_					
基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚	市幸袋字	昆砂門	5 3 7番3	3 0	_					地 (m	積 (433)	法令	令上の規約	制等
地	形状	敷地の	利用の現	周辺 況	!の土地の	利用の	状	接面)	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況		(60,2	,	Ē
	方形 : 2	住宅 W 2			一般住宅が			4 m 道			水道、下水	新飯	塚2.7 km		,	D他) 条区域	
(2)	範囲	東 200 r	n、西	200 m、	南 100	m、北	<u>5</u> 50	0 m	標準	的使用	用 低層	 住宅:	 也				
近	標準的画地の形状	大等	間口約	16	m、 奥 ^行	亍 約	2	5 m.	規	 模		400 r	n ² 程度、	形状	長方形		
隣 — 地 域	地域的特性	特記古	くからの包	注宅地域		街 路	基準方 [/] 比4m	位北 市道		交通施設	km	冢駅	北西方2.7	法令 規制	(60,) 1住原 160) 条区域	居
	地域要因の将 来予測	飯塚市内 認められ		、新規	分譲地は	相応の	価格で	で取ら	されて	ており	、この	影響:	から既成か	住宅地の	地価に	も底打ち	5感が
	可効使用の判定	低層住宅									対象基準 の個別 因	準地 的要	方位				+4.0
(5)鑑定 の道	E評価の手法 SI用	取引事例		比準価材			27,2		円 / m ^²	_	_						
ے, رہ	2713	収益還元》 原価法		収益価村 積算価村			/		円/㎡ 円/㎡								
		開発法			『 こよる価格	<u> </u>			<u> </u>								
(6)市場	易の特性	同一需給[を有する(を有する(向にある。	固人等が「	中心であ	る。飯塚	市では	∖ ΞΞ	二分譲	地等の	販売I	は堅調で	゙゙あり	、これがタ	従事する勤 先導役とな	助労世報 なって、	帯や地縁: 地価は	選好性 上昇傾
検証	算価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	戸建住宅だめ評価に ける取引 し、指定	当たって 事例に基	は、収益 づく実証	還元法の	適用は であり	断念し 、規範	ノ、取 ê性の	引事例 高い試	」比較 は算価	まによる 各が得 <i>ら</i>	試算	を行った。	比準価格	各は、 I	現実の市:	場にお
示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	- 1	時点 修正	標準化補正		域要の比	個別 要因 比較	の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 3 訳 化	車 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [00	100	100]	100	1			1.	# 画地 E 行政 その他		因そ	行政	
(9) 指か 定ら	指定基準地番飯塚(県)		- 3	時点 修正	標準化補正		域要の比	個別 要因 比較	回の	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	達 交通 比 環境	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	+3.0 0.0 -8.0
基の 準検 地討	前年指定基準25,	地の価格 200 円/	. -	99.2]	100	100		[104. 100	0]	2	26,400	Į Į	i 画地 E 行政 その他	+4.0 0.0 0.0	因って	行政での他	0.0
(10) 対年の 基準価検 地格	継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	前年標準価格 26,66 - 2基準地が共通地点(代表標準地である場合の検討 代表標準地 標準地				要地要	域〉	産	需要が	認めら	わる。			停滞してに 、地価は_			
の等前か	公示価格 変動率 年間	+2.3 %	半年間	円 / m² 	要 因 % の	1 1	別的)	個	別的要	因に変	動はな	l 1。					

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	σ	画地)形状	接面道状況	直路の	シ 主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚4C		塚市				貸家 建付 地	(月方	Eぼ正 i形	東7 m市	 道				(都)1住居 60,200)
 b	- 23 飯塚4C	_	塚市				更地			1=	Eぼ長	南東7 m	古道				(都)1住居
J	以2水 4 C	EIX	-3/v l l z				文地	() 7	形	南西6 m				(70,200)
	- 113	80										準角地					
c	飯塚4C	_	塚市				貸家 建付 地	() =	計形	南東7 m	市道				(都) 60,200)
	- 111	_					7-5-1-1			1	π.	±4.0	→ \ ×				/ ±/7 \
d	飯塚4C))	塚市				建付 地	()	浵	東4.8 m 西4.8 m 二方路				((都) 80,200)
_	- 101	7															
e	_							()							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	」 は要 比較		上 惟定標準((円/㎡		個別的 比較	勺要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.8] 100	100	100		00 500	10			20.0		街路	(0.0	27 700
b	(,339	100.0]	[101.0]	100.0]	100.0]		23,526	10	88.4 00]	26,6		交通・ 接近	(0.0	27,700
	24	, 381	[100.0]	100	[/]	[101.0]		24,381		3.6]	26,0		環境	(0.0	27,100
C	(22	, , 885	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		23,343	10	00 89.9	1	25,9	66	画地	+4	1.0	27,000
d	()	100	[101.2]	100	100		-,-	_10			-,-		行政	(0.0	,,,,,
	21	,516	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		21,140	+	2.5]	25,6	24	その他		0.0	26,600
e	(1	<u>100</u> []	100	[]	[]			<u>10</u>]				[104 .	<u>U</u>	
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳				
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	ł	+3.0	交通	・接近	+1.0	環境	-15.0
	-	⊦ 0.20	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政	 Į	0.0	その	 他	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路		¦ ┆交通・接		- 環境 			街路	 }			・接近		環境	-10.0
	-	+0.19	 画地		- - - 行政		└ ├その			 行政	 [L	 他	0.0	L	
	正常 9	6/月	街路		文通・接		; 環境		0.0	街路				・接近		環境	-10.0
		+0.25			 行政		\ -			行政		0.0	L			L	-10.0
Ч	正常 9	ん / 日	街路		交通・接				0.0	街路				・接近	0.0	一冊培	
u		+0.15			. i		L					i	L			ペマプ L	-15.C
			四地	+3.0	行政		¦その 理培		0.0	行政		0.0			0.0	, reste	
e		% / 月	街路 		交通・接	·红 	· 環境			街路			L	・接近 - ₋	. – – –	· 環境 	
			画地		¦行政		その	他		行政	Į		その	他			

(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	思	玩	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
1	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							10]	L10	1		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	1	ョ効宅地化≌ 余した価格	をで	地域:	要因の比	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/㎡)					(円/㎡)			(円/r	'n)	*^					(円/㎡)	
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]				
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			ſ	円 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	交	通	・接近 		環境		1	行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳								
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	・ 記元法が適用できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回じ)
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)	
法						()		()) 6
	収益価格		円 (円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の戸建住宅	地域であり、民間の	賃貸住宅が見いだせず、	賃貸市場が成立して	いないため。			

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

令和 4年 7月 27日提出 飯塚(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
飯塚(県) - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子

鑑定評価額 3,160,000 円 1 ㎡当たりの価格 5,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6)	[令和 4年1月]	円 / m²
	ATR 4 7 0 0 00 0	/ F \ /#-ta @ 15*#	工兴/正均	`路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の	要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚	市八木山	字本村	10761	番					地積 (㎡)	-	608	法令上の規制等
地	形状	敷地の	利用の現	周辺 況	②の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	準都計 (70,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 1			宅、一般(ĭみられる(主宅地域	北西3. 市道、 北東側			-	城戸南	蔵院前5.7	km	(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 130	m、西	90 m、	南 200	m、北	40 m	標準	的使用	用 農家	住宅地			
近	標準的画地の形物	大等	間口約	20	m、 奥行	亍 約	30 m	、規	.模		600 m³₹	呈度、	形状(まぼ長方形
地域	地域的特性	特記八次	木山地区の	D既存集	落	街-3.	5 m市	道	交通施設	5.7 k		駅北東方	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				域で、圏 宅需要は									が増加するものと予 する。
	最有効使用の判定	農家住宅							` `	対象基準 の個別的 因	準地 物要	角地		+1.0
` , .	艦定評価の手法 D適用	取引事例		比準価権			5,200	円/㎡	_	_				
	グ週刊	収益還元		収益価権	•		/	円/㎡	-					
		原価法		積算価権			/	円/m	_					
(6) ī	市場の特性	る地元居 地域では	圏は、飯 [」] 圏は、飯 [」] 住者及び・ 高齢化及る	塚市全域 その血線 び過疎化	関係者で、	に郊外に 、圏外かり 行しており	らの転え	人者は殆	 『落地』 台ど皆無	無に近い	1。当該	圏域内には	おいては	地縁的選好性を有す は、もともと農家住宅 はいことから中心とな
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	等収益物	件は皆無 [:] 市場の停	であり、 帯を反映	自己使用	目的の取る	別が支西	己的で賃	貸市均	易が形成	えされて	いないため	り、 収益	近隣地域はアパート 益価格は試算しない。 ト分考慮のうえ、鑑定
(8) 公規 示準	格	標準均		時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	· 公示価格	円/	m² [1	00	100	100	_ <u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 /	m^2 $\frac{[}{1}$	00	100	100	_ <u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準 準価	5 継続 新規 前年標準価格 の 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地		5,300 長標準地等。		形 状成 況	/地 垣]	きち直し 」間部の	ており)、住宅 [落では]	投資も基 過疎化に	調として	持ち直し	光関連が人出の増加で している。 まぼ皆無であることか
地格 の等 前か	公示価格	-1.9 %		- 円 / ㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はな	l I.			

NO	取引事	: 5	 听在及び地	 2番並びに	「住居表	取引時	類型	地積		画均	也 接面:	 道路の	主要交通	施	 法令上の規
	例番号		,等			点	型		(m²)	の形物	大 状況		設の状況		制等
а	飯塚4C	飯均	冢市				建付地	()	不整刑	南東9	m県道			(都)1中専 60,200)
	- 22														,
b	飯塚4C - 112		冢市				更地	()	ほぼ台 形	· 南7 mī	1 追			〔都) 70,200)
С	飯塚4C		 冢市				更地	()	ほぼ台 形	東7 m	 具道			(都) 80,200)
	- 113	33									角地				
d	飯塚4C		冢市				更地	()	ほぼ]	E 東4.8	m市道			(都)1中専 60,192)
e	- 22	23													
	-							()						
NO	取引位(円)		事情補正	時点修 正	建付洞価の補正			上 定価格 円 / m²)	地域因のは		推定標準格(円/m)	査定価格 (円/㎡)
а	() ,669	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]		7,086			5		路 0 通·	.0	5,270
b	()	100	[101.7]	_100	_100		·	_100)		接	· 近	.0	
c	(,172	100.0]	100 [100.0]	100	100.0]		6,277	100		5,			.0	5,180
	6	, 474	[100.0]	100	[/]	-		6,347	[123		5,	156	_	.0	5,210
d	7	, 932	100 [100.0]	100	100	100 [100.0]		7,884	100 [138		5,	680 Z	の他 0	.0	5,740
е	()	100	100	100	100			<u>100</u>]			[101 .	ם כ	
NO	ア事情の内容を			 補正の内記		l L J					要因の比較の	D内訳	100		
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・技	· 0.0	環境		0.0	封路	+9.0	交通・	接近 +10.0	環境	+10.0
		0.00	画地	-20.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政	+3.0	その他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	封路	0.0	交通・	接近 -2.0	環境	+25.0
		+0.33	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
С	正常 9	% / 月		0.0	交通・技		環境		0.0	封路	0.0	交通・	接近 +7.0	環境	+15.0
		0.00	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
d		% / 月		0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	封路	+3.0	交通・	接近 +3.0	環境	+27.0
		-0.10	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	+3.0	一その他	0.0		
е	C	%/月	街路		交通・技	 妾近	環境		í			交通・	接近	環境	
			画地		 行政		その	他		 行政		その他			
ー	·····································	定のま	· 里由									〔比準何	 西格:	ŗ.	5,200 円 / ㎡)

									MA: A	3.(>1<)		0.0	•
(2)積算価格算定内]訳												
(2)-1 原価法か	「適用できない	場合その理由	既有	農家集落で	·再調;	達原価の抵	3握	が困難なため	b				
(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	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補	正時点	修正	追修	成工事費の を正後の価格 (円/㎡	i
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	1	00			
付帯費用	標準化補口	時点修正		費用の補修		効宅地化率	<u>《で</u>	地域要因	の比 個別	的要因0	D A	調達原価	
(円/㎡)			正後(の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/m	า๋)	較	比較			(円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []		100			
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			円 / m²				
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	巠変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率	É
	% / 月 事費					% / 月	費用					% /	月
地域要因の比較	街道	路	交通	・接近		環境		行政	女		その他	ļ.	

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

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 8 宅地-1

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

鑑定評価額 8,590,000 円 1 ㎡当たりの価格 25,500 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 81	日 (6)	[令和 4年1月]	円 / m²
(2)安地網本口	△ 50 4 5	/ r \/無物の毛***	工学体物	11/2/1	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2_	鑑定評価額の決定	この圧田の安日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市下三	緒字八本	松35番7	1 5				地利 (m²)		337	法令上の)規制等
準地	形状	敷地の利用の設	現 周辺 況	この土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通施設 近の状況	設との	(都) 1 (40,60)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 1		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	多い高	東5.2 m 市道		水道、下水	新飯均	₹2.5 km		(その他)	
(2)	範囲	東 120 m、西	30 m、	南 120 r	n、北	40 m - 標	標準的使	用 戸建	住宅地	ļ			
近隣	標準的画地の形物	大等 間口	約 16	m、 奥行	ī 約	21 m、	規模	'	330 m²	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記「区画整然と	こした既成	住宅団地	街 · 基準 5 · 路 ·	方位 北 2 m市道	交通施設	km	家駅 百	東方2.5	法令規制	(都) 1	低専
	地域要因の将 来予測	古い住宅団地でや劣後するもの			 持するも(る。近隣	構周辺の			→ 宅団地Ⅰ	 に比べて環	境面でや
	最有効使用の判定	戸建住宅地					`	対象基準 の個別的 因		立位			+2.0
1 ' '	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	2	5,500 円/							
'	の適用	収益還元法	収益価材			/ 円/							
		原価法	積算価格			/ 円/							
L.		開発法		こよる価格	1N=0	/ 円/		L	<u> </u>	5 = + 1-1-1			. 10 — 110
(6)	市場の特性	同一需給圏は、 一で、圏外からの 感があり、徐々の 心となっており、	の転入者も こ取引の重	ら多少見受け かきが活発化	ナられる。 としている	古い住宅図 る。取引価格	団地で需: 各の水準	要はやや は250	9弱いも	のの、隣接	妾する付	主宅団地とは	比べて割安
 ` ';	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 ート等収益物件 試算しなかった。 て、鑑定評価額	はほとんと よって、	ごなく、自己 近時の不動	已使用目的 助産需給動	内の取引がす	を配的で、	、収益性	Łより月	住環境が重	直視され	いるため、川	双益価格は
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		の規		標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	i
価と 格し をた	公示価格 ,	円/㎡	100	100	100	[] 100			補正			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	AC 10 (10)	号 - 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	i -1.0
基の 準検 地部	制牛指疋基準	地の価格 ,200 円/㎡	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	[102.0]	2	25,500	補正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 - 1対象基準地 - 継続 新規 前年標準価格	25,00	0 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因						業や観光	」 比関連が人と っている。	出の増加で
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地。 -	形状成況	地 域要 因					する比較的額 かな上昇傾[主宅団地にし る。	べて割安
地格の等前が	公示価格	+2.0 % 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 % の	(個別的 要 因	I	要因に変	変動はない	l 1 ₀				

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形		要面道路(大況	の主設の	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚40	飯	塚市				建付 地	(長方	形 北5	m市道				(都)1低専 (40,60)
		.01	10-1-				747 / 1				T/ ==0					
b	飯塚 4 k - 11	30	塚市				建付 地	()	形 果6	m市道				(都)1中専 (60,200)
c	飯塚4 k H	(D 飯	塚市				建付 地	(ほぼう方形		₹4.3 mਜੋ	道			(都)1低専 (50,80)
d	- 2 飯塚40	:06	塚市				建付			台形		5 5.2 m計	描			(都)
_		10	-2011				地	()	1131					(70,200)
e	-							()						
NO	取引 ⁽ (円	──┴─ 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較	推定格(円	漂準価 / ㎡)	個別的 比較	 り要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	(3,032	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		23,331	10	0.0]		221	街路	(0.0	23,800
b	()	100.03	[102.5]	100.03	100.03		23,331	_10			23,331	交通・ 接近	(0.0	23,00
	26	6,613	[100.0]	100	[100.0]			27,278	+	4.0]		26,229	環境	(0.0	26,80
C	(3() 928)	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		31,608	10 [12	5.4]		25,206	画地		2.0	25,70
d	()	100	[101.2]	100	100		04 007	10			04.005	行政		0.0	05.50
e	(1,195	[100.0]	100	100.0]	[98.0]		21,887	10	7.6]		24,985	その他	[102.	0.0 0]	25,50
	`			100	[]	[]			[]				100		
10	ア事情の内容		対標準化	補正の内記	R					工地域	要因の比	較の内記	7			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	().0 交i	通・接近	0.0	環境	0.
		+0.16	画地	0.0	├───	0.0	しての	 他	0.0	行政	(¦そ(D他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	 環境 		0.0	街路	+1		通・接近	0.0	環境	0.
		+0.25	画地	0.0	└ ¦行政		 て の		0.0	 行政	+3	 3.0 ¦そ(· D他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接		- 環境 		0.0	街路	-2	·····································	通・接近	0.0	環境	+28.
		+0.20	画地	0.0	¦行政		 て の			 行政			· D他	0.0	L	
d	正常	% / 月	1 街路		<u> </u> 交通・接		- 環境 			街路			通・接近		環境	-15.0
		+0.17	, 画地		- - - 行政		_ そ の	. – – – – –		 行政		3.0 ¦そ(0.0	Ĺ	
e		%/月	1 街路	2.0	交通・接		環境		0.0	街路			通・接近		環境	
							_ 			 行政		 ¦ そ(Ĺ	

(2)積算価	各算定内	訳													
(2)-1 J	原価法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地で再	再調達/	原価の把捌	屋が[困難なため					
(2)-2 ì	造成宅地	内等に存	し原何	画法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例	番号			-		所在及7	び地番								
素地の取 (円	(得価格 / ㎡)	事情補	匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補	甫正	時点値	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>100</u>]]		
付帯費用	l	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化料 した価格	で	地域要团	国の比	, 個別的 比較	的要因σ) A	調達原価
(円	/ m²)					の風情 (円/㎡)	小	(円/n	n²)	#X		LL#X			(円/m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	100 []		00		
熟成度修	正	[]	/ 100			積算個	西格			P	9 / m²			
内訳															
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正	E				月率変動率
		% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の	· 比較 ———		街路	1	交通	・接近		環境		行	政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	() %
	収益価格			m (= 2)				90
	IXIII IM I II		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の戸建住宅	地域で賃貸アパート等	等収益物件はなく、賃貸	貸市場が成立していな	いため。		

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 9 宅地-1

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

 鑑定評価額
 3,150,000 円 1 ㎡当たりの価格
 11,200 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)路	[令和 4年1月]	円 / m²
/ 2 / 安地超木口	△和 4年 7日 4日	(こ)価物の種類	工学体技	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 飯塚市												
压凸 (水小) 守	ДД/ЖП	長尾字	谷10	50番1						地 (㎡		281	法令上の規制等
形状	敷地の利	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況		要な交通施記 近の状況	设との	(都) (70,200)
長方形 1:2	住宅 W 2				を主体と	南西7 県道	m		水道	上穂	皮1.1 km		(その他)
—————————————————————————————————————	東 50 m、	 、西	50 m、	南 150	m、北	150 m	標準	*的使	└─── Ħ	住宅地	<u> </u>		
標準的画地の形状	大等 間	口 約	14	m、 奥í	亍 約	25 m	、	模		300 m	程度、	形状!	長方形
地域的特性	特記 特にな	なし			街 7 n	n県道		交通	上穂	皮駅 :	北方1.1 km	法令	(都) ¦(70,200)
	事項				路			施設				規制	1 1
地域要因の将 来予測												で宅地間	開発は見られず、今
最有効使用の判定	戸建住宅地	}							の個別的		112		
監定評価の手法	取引事例比	較法	北準価格	3	1	1,200	円/m	ı ı	스				
D適用	収益還元法	L	収益価格	3		/	円/m	า้					
	原価法					/							
	開発法			** ***	•	/							
市場の特性	古くから住 、通勤利用	宅が建せ するには	5並ぶ旧 まやや不	筑穂町の 便である	中心市街: 。なお、:	地だが、 北方約	高齢f 1 5 0 (と率高に 0 mに1	ハ。最寄 位置する	の上れる	恵波駅はJR ⊅たか線の相	R原田線 B川駅周	線で運行本数が少なく 閉辺では小規模宅地開
式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	適用した。 地域に近接	比準価村 し、地域	各で採用 域格差が	した事例 小さい事	の取引価 例を重視	格はいす して試算	ずれも数 算しては	数百万I	円で標準	地と同	引水準である	5。さら	らにその中から、近隣
代表標準地 標準地番号格	標準地			標準化補正		比要	因の	の規	準価格	内準	交通		地 街路 域 交通 要 環境
↑		ſ	1	100	100	ſ	1						因 行政
, A7/1M10	円 / ㎡	10	— <u> </u>	[]	[- -				1	行政 その他		その他
	号 -			標準化補正		比 要	因の	の比	準価格	内 準訳 化	交通環境		地 街路 域 交通 要 環境
前年指定基準	_	10	1 00	100	100	[100	1						因 行政 その他
- 1 対象基準地 継続 新格 - 2 基準地が対 である場標準地 代表標準地 で表標準地 標準地番号 公示価格	1 通地点(代表標	準地等と	·同一地点 - -	格動形状	要は、世界の関係を表現である。	國人 18 國國 18	は39. 上穂波馬	3 % で Rの乗車	で飯塚市	平均(R 4 Ø 4 £ 3 2 . 1 %)) よりた	かなり高い。
	1:2 範囲 標準域の形式	1:2 W 2	Table Ta	# 1:2 W 2 Uた住	### 150 m、 西 50 m、 南 150 標準的画地の形状等 間口 約 14 m、 奥 が 特になし 事項 地域要因の将 来予測 後も現状を維持するものと予想。	####################################	1:2 W 2 した住宅地域 県道 県道 単類 東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m 標準的画地の形状等 間口 約 14 m、奥行 約 25 m 地域的特性 特記 特になし 街 7 m 県道 路 地域要因の将 来予測 後も現状を維持するものと予想。需要は弱含みで 後も現状を維持するものと予想。需要は弱含みで 投	単元	# 範囲 東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m 標準的使力 標準的画地の形状等 間口 約 14 m、奥行 約 25 m、規模 地域要因の将 平たん地の既存住宅地域。江戸時代の旧長崎街道の分岐点に位 来子測 後も現状を維持するものと予想。需要は弱合みで、地価は「発表学師の手法 取引事例比較法 比準価格 11,200 円/㎡ 四十分 100 円/㎡ 開発法 同分解的 11,200 円/㎡ 原価法 預算価格 / 円/㎡ 開発法 同一需給園は市郊外部の住宅地域。需要の中心は、地元に地縁性古くから住宅が建ち並ぶ旧筑穂町の中心市街地だが、高齢化率高が近れる。なお、北方約1500 mにで 対策が見られる。取引価格者は、土地のみで50の に対策が見られる。取引価格は、土地のかで50の に対策が見られる。取引価格は、土地のかで50、混算価格を採用した事事例の取引循格はいずれも数百万 地域格差が決定の理由 地域格を採用した事事例の取引循格はいずれも数百万 地域格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (4) 第2 世域を指述の表面に対し、地域格差が入り、設定性に基づいて地価が形成・適用した。比準価格で採用した事事例の取引循格はいずれも数百万 地域格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (7) 標準地番号 修正 標準化 地域要 個別的 対象 個個別的 対象 原子 100 目	範囲 東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m 標準的使用 戸建標準的画地の形状等 間口 約 14 m、奥行 約 25 m、規模地域の特性 特記 特になし 街 7 m県道 交通 上穂が 海ア 利 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 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 関発法 開発法による価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 原価法 有算価格 / 円/㎡ 原価法 同報部可の中心は、地元に地縁性を有すを表に返するでは空が起び縄で即の中心市街地だが、高齢の下に地縁性を有する表によりられる。取引事列は対えてはでから程でが建ちいるの間の 因 同一需給圏は市郊外部の住宅地域。需要の中心は、地元に地縁性を有する表による電格 / 円/㎡ 原価法 有算価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ の の の の の の で の の 下 い が の の 下 い に 位置する で 記述ない 電子 で 記述ない 電子 で で 記述ない 電子 で で 記述ない 電子 で で で に 位置する で で に 位置する で で に 位置する に は で に 位置する で に 位置する で に 位置する に は に 対 の に 位置する で に で に 位置する に は に 対 の に 位置する で に 位置する に は に 対 に で に 位置する で に 位置する に は に 対 に で で の に 位置する で に 位置する に は に 対 に で で の に 位置する に は に 対 に で で の に 位置する で に で で で で で で で で で で で で で で で で で	報題 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 地域的特性 特記 特になし 街 7 m県道 空通 上穂波駅 : 地域の特性 特記 特になし 街 7 m県道 変通 上穂波駅 : 施設 中心・協設 と 1 m 25 m 30 m 25 m、規模 300 m 25 m 30 m 25 m 30 m 25 m 30 m 26 m 30 m 3	#型	#### 150 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m 標準的使用 戸建住宅地

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	。 の刑	画地 肜状	接面道状況	路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚4CI H	D 飯 ^t	塚市				建付地	(長7	5形	北東6 mī	 市道				(都)2住居 (60,200)
	- 110	1															
b	飯塚4C	飯	塚市				更地	() 方形	ぼ長 ド	東4 m市 南3 m	道				(都) (80,200)
	- 113	1										準角地					
С	飯塚4C	_	塚市				更地	,		はは	ま ま し に	北5 m市 東4.1 m					(都) (80,200)
								() 1	<i>></i>	角地					(00,200)
d	- 2 飯塚4C		 塚市				更地			(E)	 주스	北西4.1	m市ii	á			(都)
u	□X>X → C	GIX 2	-3/112				X,75	() 形	ж Ц	北東4.2		=			(80,200)
	- 91	2										準角地					
e								(,							
	_							`									
NO	取引価(円/	格。	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推	定価格 円 / ㎡)	地因の	域要は対	t to	 住定標準値 (円 / ㎡)	T	 個別的 比較	り要因の	D	査定価格 (円/㎡)
	(137	,						37 111)			10	(137 111)					(137 111)
a	11,	943	100 [100.0]	[<u>99.1</u>] 100	100 [75.0]	100 [100.0]		15,781	10 [11	0.3]		14,30		街路 交通・		0.0	14,300
b	() 481	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [101.0]		11,367	10	0 3.8]		10,95		接近		0.0	11,000
c	()	_100	[100.0]	100	_100		11,007	_10	0		10,50	┤ .	環境 画地		0.0	11,000
d	12,	661	100.0]	100	100	100		12,174	[10·	4.9]		11,60		行政	(0.0	11,600
	13,	902	[100.0]	100	[/]	[102.0]		13,629	[10	0.7]		13,53	34	その他		0.0	13,500
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			10	0					[100 .	0]	
NO	ア事情 への内容 変	了月率 空動率	ウ標準化							工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 00	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+5 0	環境	+5.0
	-	0.30	 画地				してして			 行政		i		 也		L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	 環境 			街路				・接近		環境	0.0
		0.00	画地	+1.0	 行政		 - その		. – – –	行政		0.0	 その1	 也	0.0	Ĺ	
С	正常 9	6/月	街路		 交通・接		 環境 			街路				・接近		環境	0.0
		0.00	画地		 行政		 そ の			行政		0.0	 その1	 也	0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通	・接近	+7.0	環境	-3.0
		0.00	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	- その	 他	0.0	行政		0.0	その	 也	0.0	L	
e	9,	6/月	街路		交通・接	近	環境			街路		1	交通	・接近		環境	 ;
			画地		└ ¦行政		└ ¦その'	 他		行政		L I I	その	 也		L	

													שאראי	(> ~)	`	,	- 6-6 0
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番号	3			-		所在及	び地番									
ilar	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	修正	道修	証後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	0]	1(]			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格	有除	効宅地化率 :した価格	ぎで	地域:	要因の比) 個別的 比較	内要因σ) A	調達	京価
	(円/n	n³)					(円/㎡)	170	(円/n	n³)	**		LOTA			(円 / m²)
			100 []	100				(%)	10]	<u>L</u>	00			
ş	热成度修正	,]]	/ 100	-1		積算	西格		1	F	9 / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境		1	行政			その他	ļ	

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

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 10 宅地-1

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

鑑定評価額2,530,000 円1 ㎡当たりの価格13,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)	[令和 4年1月]	円 / ㎡
/ 2) 京北河本口	AT 4 T 0 D 04 D	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工党/压+4	· 路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5)1回格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

基準	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯	家市長属	『字過ノデ	〒22番9	6					地	積	1	93	法令上の規制等
進											(m²) ()	72 (2 37 7 7 1 7 3
地 7	形状	敷地 <i>0</i> 況)利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		 要な? 近の ²	交通施設。 伏況	との	(都) (70,200)
正:	方形 : 1	住宅 W 2			模一般住宅 然とした住		東5 m 市道			 水道	桂川	920 m	l		(その他)
(2)	範囲	東 150) m、西	50 m.	、南 60	m、北	100 m	標準	的使用	戸建	_ 住宅 [‡]	也 也			
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 13	3 m、 奥	行約	15 m	、規	模		200 m	程度	、形	状信	ほぼ正方形
地域	地域的特性	特記:特事項:	記すべ	き事項はな	ì l l.	街 基準 5 m 路 ·	■方位北 n市道		交通施設	- 桂川馬	沢南西	方920			(都) (70,200)
	地域要因の将 来予測														 ニ予測する。地価水 ニ予測する。
	前効使用の判定	戸建住	宅地						(対象基準 の個別的 因	集地 方				+2.
(5)鑑定 の適	三評価の手法 5円	取引事例				1			`	<u> </u>					
の週	型 开	収益還え	法	収益価			/	円/㎡							
		原価法		積算価		.	/	円/㎡	_						
/a>	2 - 4+ 1/1	開発法	\ ™ 1+		による価格		/ の仕字は	円/㎡		CI +_	++>=	5 m =	ᆇᆝᆉᆠᄔᄼᆂᄼ	5 188 A 7	性を有し戸建住宅を
(0)巾场	号の特性	建設する	ることを -地の需	目的とし 要の回復:	た一次取得	者が中心 られ価格	である。 は横ばい	飯塚市 ハで推移	内中心	い部から	距離	を有し	ノ、生活和	リ便性	はを有り戸庭はもで が劣る住宅地ではあ 、土地のみで250
検証	師格の調整・ E及び鑑定評価 D決定の理由	適正に補	が は見受け	行った実 られない	証的な価格	『である。 『市場が成 [』]	一方、i 熟してa	丘隣地域 おらず収	は、区益還を	区画整然 c法が通	くとした 動用でも	きなが	k主体の戸 いった。従	建住	する取引事例を基に 宅地域であり、アノ 、比準価格を標準と
(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 因の比 較	比	別的 因の 較	対象基 の規準 (円)		内 準 化	<u> </u>	5路 を通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し ***	公示価格	Щ	/ m²	100	100	100	[100	1			祖正	1	画地 テ政 D他		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番·		-	時点 修正	標準化補正		更 個比 要	別的 因の 較		準価格	内準	· 1	ちられる おいました おいました おいました おいました おいました おいました はいました はいました ではいまする ではいまする ではいまする ではいまする ではいまする ではいまする ではいまする ではないも ではないも ではないも ではないも ではないも でも でも でも でも でも でも でも でも でも でも でも でも でも		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		/ m²	100	100	100	[100]			祖正	1	画地 テ政 D他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格)0 円 / ㎡	価 変 はよ、格 動	一般的	· 勺 〉					る下	振れリス?		 るものの持ち直しの も見られる。
基準検 準価討		通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	^{B点)} 形	大 一 地 地									は見られない。市内 い傾向である。
地格	標準地番号			-	要					動はなり					

10	取引事例番号	; J	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の :	画地 形状	接面道路状況		要交通が の状況	ŧ	法令上の規 制等
a	飯塚4C		家市				更地	()	(ほ) 方:	ぼ長 形	北5 m市道 東4.1 m 角地			((都) (80,200)
b	- 2 飯塚4C	20 飯均	 冢市				更地			(E)	 ぼ台	北西4.1 m	市道			(都)
	- 91	12						()	Π/		北東4.2 m 準角地			(80,200)
c	飯塚4C	_	家市				更地	()	長:	方形	東4.3 m市 東3.7 m	道			(都)1住居 70,172)
	- 100)2										二方路				
d	飯塚4C H	D 飯 ^t	冢市				建付地	()	長:	方形	北東6 m市	道		((都)2住居 60,200)
e	- 11(飯塚4C	_	 冢市				更地			不	整形	西12 m県i				(都)
	- 22	20						())					((60,200)
10	取引信 (円)	西格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m)	地域因のは	 或要 比較		 住定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.0]	_100	100			_100				街路	0	.0	
b	(,661	100.0]	100	100	100		12,174	100			12,174	交通・ 接近	0	.0	12,400
_	13	,902	[100.0]	100.0	[/]			13,629	[102			13,362		0	.0	13,600
С	(,542	100 [100.0]	[101.8] 100	100	100 [101.0]		10,626	100 [89			11,820	画地	+2	.0	12,100
d	()	100	[99.1]	100	_100		.0,020	_100)		,020	一 行政		.0	,
 e	(,943	100.0]	100	100	[100.0]		15,781	[116			13,523	その他	0 [102 .0	.0	13,800
_	9	,404				[97.0]		9,695				13,503		100		13,800
10	ア事情の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓	5]	工地	域要因	の比較の内	訳			
a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 交	通・接近	0.0	環境	0.0
		0.00	画地	+4.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 の他	0.0		
)	正常(街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0			-2.0 S	通・接近	+2.0	環境	+2.0
		0.00	画地	+2.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 の他	0.0		
=			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0			-2.0 交	通・接近	+3.0	環境	-10.0
		+0.18	画地	+1.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		-1.0 ⁷	 の他	0.0		
b	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			+1.0	通・接近	+5.0	環境	+10.0
		-0.30	画地	0.0	 ¦行政	0.0	こっての	他	0.0			0.0	 の他	0.0		
е	正常(街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			+3.0	通・接近	+4.0	環境	-33.0
		0.00	画地	-3.0	 ¦行政 '	0.0	そ の	他	0.0	 行政		0.0	 の他	0.0		
	· 比準価格別	e 定のI	· 田山										比準価格:		4	3,100 円 / ㎡)

														MX. S.	(>1<)		. •	0.00
(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	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な場	易合(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	証	時点修正		素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		造	造成工事費		標準化補正		時点何	時点修正		正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			100 []	100							10 [<u>0</u>]]			
付帯費用			標準化	補正	時点修正			費用の補修の価格		有効宅地化率で 除した価格		地域要因のb 較		比 個別的 比較	個別的要因の		調達原	原価
(円/㎡)							正後の価格 (円/㎡)		Pa	(円/㎡)		¥X		LL#X	LU+X		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)]]			
Ē	熟成度修正]]	/ 100		積算価格 						円/m²] / m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較 街路					交	交通・接近			環境			行政			その他			

(3)	(3) 収益価格算定内訳												
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
直	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						
接法	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(13)	(r-g)						
						()	%						
	収益価格		円 (円/m²)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該地域は、自己所 な賃貸事例の収集は	有を前提とした小規格 極めて困難であること	莫一般住宅が多い住宅均 とから、収益還元法はヨ	地域であるため、賃貸 ⊧適用と判断した。	市場は未成熟であり、	適切						

(4)開発法による価格算定内訳											
(4)-1 開発法の	D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	の総和	支出σ	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	i	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)			(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)				

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 11 宅地-1

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

鑑定評価額1,610,000 円1 ㎡当たりの価格7,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和 4年 7月	1日 (6)路	[令和 4年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	今和 4年 6月 22		正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	更地としての鑑定評値	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	TE 113 IM 114	価	倍率種別	

2	鑑定評価額の決定	この埋田の)安百											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯均	家市内野!	字下町 3	336番						地積 (㎡)	(212	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別 周辺 沢	②の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	準都計 (70,200)
-	台形 1:2	住宅 W 2			使一般住宅の 記等が混在 な		北西4.5 市道	5 m		水道、 下水	筑前内	野250 m		(その他)
(2)	範囲	東 50	m、西	50 m、	南 50	m、北	50 m	標準	的使用	月戸建	住宅地			
近	標準的画地の形容	犬等	間口	勺 10	m、 奥行	亍 約	20 m、	規	模		200 ㎡程	度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記特	になし。			街 4.	5 m市道	Í	交通	,筑前P	り野駅 i	南東方250	法令	準都計 (70,200)
		事項				路			施設	i			規制	1
	地域要因の将 来予測				。旧長崎行 、土地価値							のの、飯塚	了中心 語	部から距離が有り、
	最有効使用の判定	戸建住宅		T					- l	対象基準 の個別的 因	準地 内要	, 1		
` ′	監定評価の手法 Nam	取引事例		比準価権			,	円/㎡	4	_				
")適用	収益還元	法	収益価額				円/㎡	-					
		原価法		積算価額				円 / ㎡	-					
		開発法			こよる価格			円/㎡					10 66 T	tmr. + = =
(6) ਜ	万場の特性	的選考性 口減や高	を有する 齢化等を	者が中心 背景に2	`ごである。 '	飯塚市の は極めて:	中心部ま 少ない。	で10 また、	k m以個々の	人上の距 り取引は	離がある	るため生活	利便性	駅内の居住者や地縁 生が相対的に劣り、人 5含めてまちまちであ
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	法は適用	しない。 試算した	旧筑穂町]地区は、	交通利便	生に劣り	不動産	取引た	が少ない	ため、食	仮塚市全域	から耳	Nないため、収益還元 双引事例を収集して比 踏まえて、鑑定評価額
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	更 個別 比 要团 比東	∃ の	の規準	基準地 集価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		ı]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
格し をた		円/	m² -	100	1 1		100				Œ	行政 その他		その他
						地域到	'	lióa	计包制	基準地				+
(9) 指か 定ら	指定基準地番	ב'	-	時点 修正	標準化 補正	因の比較		■ の	の比当	集価格 / ㎡)	標 内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	1 副生指定县港	地の価格	ſ	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政	
準検 地討		円/	m² -	100	[]	[]	100				正	その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格) 円 / ㎡	価 変 人格 動	要图						が、交通和 は先細りと		が劣る郊外部は高齢化 こいる。
基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	形 状成 況							成住宅地域 減少傾向で)、飯塚市中心部から			
地格 の等 前か	公示価格	_1 2 (% 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的	为 個	別的要同	因に変	動はない	, I _o			
Bi N	女劉平 中间	-1.5	ν + 4 Γ	BJ	70 07									

V0	取引事例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚40		塚市				建付地	(ほ(i) 方形	ぎ長 形	北東2 m	道路			(都) (70,200)
 o	- 8 飯塚4C	03	 塚市				更地			E	 5形	東4.3 m	市道			(都)1住居
,	- 10		-3/(1)2				ر ا	()	עוני	東3.7 m				(70,172)
=	飯塚40		塚市				更地	(ほ! 形	 ぎ 台	南7 m県 東7 m	道			(都) (80,200)
	- 11	33										角地				
d	飯塚4C	飯	塚市				建付地	(ほ(i) 方形	ぎ長 形	西14 mi 北6 m	市道			(都)1中専 (70,200)
	- 10	13										角地				
е								()						
10	取引作	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付え価の補助			 定価格 円 / ㎡)	地域の	 域要 北較		性定標準((円/㎡		別的要因較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(, 255	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0	100 [100.0]		11,199				0.3	街路		0.0	0.400
b	(, 200	100.0	[101.8]	100.0	100.01		11,199	_100			9,3	95 交通 接近		0.0	9,400
	10	,542	[100.0] 100	100 [100.0]	100	100		10,626	[128			8,2			0.0	8,260
_	(6	,474	[100.0]	100.0] [102.0]		6,347	[86			7,3	西地 72 行政		0.0	7,370
d	7) ,666	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0			7,339				7,2			0.0	7,270
e	()	_100	100	100	100 1 []		7,000	100			7,2	74 (3)	[100 100	.0.]	7,270
NO	ア事情の内容			補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	近 -4.0	環境	+28.0
		-0.08	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	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
		+0.18	画地	+1.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	と	0.0		
c	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近 -5.0	環境	-12.0
		0.00	画地	+2.0	├	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	 ¦その他	0.0	- L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接	近 -1.0	環境	-2.0
		-0.20	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	L ¦その他	0.0	- L	
e		% / 月	街路		交通・		環境		;	街路			交通・接	<u></u> 近	環境	j
			画地		└ ¦行政		その	-		 行政			└		- L	
_	」 比準価格別	1字の	⊥ 睜由		1		1						· 〔比準価村	<u></u> 久·		7,600 円 / ㎡

									取琢(宗)	-	11 七地-3
(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	にな場合(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	の価ホ	の補修正後 各 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補正	時点修正		造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	100		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有: 除	効宅地化率 した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的要 比較	因の 再	月調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100		
熟成度修正	[]	/ 100		:	積算個	插格		F] / m²		
内訳											
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成一	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	工 %/月 費					% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街路	<u> </u>	交通	・接近		環境		行政	•	その化	<u> </u>
											-

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

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

令和 4年 7月 27日提出 飯塚(県) - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額2,840,000 円1 ㎡当たりの価格5,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
 (2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	 (5)価格の種類		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)夫地詗且口		(3)1四个602个里来只	正吊1叫俗	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

接触 一部	2	鑑定評価額の決定	の注画の女	=												
地域	基		がに 飯塚市	山口字前	田330	番39	'							(法令上の規制等
台形		形状				=地の	利用の状	接面	道路の		処理施	. 接			足との	(70,200)
近 標準的画地の形状等 問口 約 23 m、奥行 約 27 m、規模 500 m程度、形状 ほぼ正方形 地域的特性 特記 特になし 街 4.5 m市道 交通 上線波駅 南西方2.7 法令 準都計 地域の特性 特記 特になし 街 4.5 m市道 交通 上線波駅 南西方2.7 法令 準都計 地域要因の将 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 水子測							L 1-E		5 m		水道	上穂	速2.	7 km		(その他) 土砂災害警戒区域
振撃的画地の形状等	(2)	———————— 範囲	東 50 m、	西 50	0 m、南	100 ו	m、北	50 m	標準	的使用	月戸建	住宅	地			
地域要因の将性 特記・特になし 街	近		大等 間	口約	23 m.	奥行	· 約	27 m	、 規	 模		500 r	n²程原		形状は	 まぼ正方形
地域要因の将 来予測	地	地域的特性		ìl				5 m市	道		km	波駅	南西	方2.7		
(5)鑑定評価の手法 の適用	-														らもので	上予想。需要は弱含
取引事例比較法 比準価格											の個別的	準地 的要	ない	ı		
開発法 開発法による価格	` ′															
信) 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居住者。外部からの人口流入は少ない。周辺には田畑も多く、宅地利用度は50%程度。極端に安い単価での取引られ、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500万円以下、中古住宅で10万円以下。 大準価格は、近隣地域と類似する農家集落地域に所在する事例を重視して試算しており、説得力が高い。一方、民資が決定の理由 大準価格は、近隣地域と類似する農家集落地域に所在する事例を重視して試算しており、説得力が高い。一方、民資が決定の理由 大準価格は、近隣地域と類似する農家集落地域に所在する事例を重視して試算しており、説得力が高い。一方、民資が出ていた。 大準価格は、近隣地域と類似する農家集落地域に所在する事例を重視して試算しており、説得力が高い。一方、民資が出ていた。 大準価格は、近隣地域と類似する農家集落地域に所在する事例を重視して試算しており、説得力が高い。一方、民資が出て、以益還元法は適用しなかった「隣地質しい関が著しい関係案系で、外部からの住みは極めて稀で、地元住民による傾地質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。 標準地番号 標準地 構正 地域要 個別的 対象基準地 大銀 要因の 収 現境 要 交通 域 交通 収 環境 要 環境 日の 日の 日の 日の 日の 日の 日の 日			原価法	積算	算価格			/	円/m²	:						
居住者。外部からの人口流入は少ない。周辺には田畑も多く、宅地利用度は50%程度。極端に安い単価での取引され、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500万円以下、中古住宅で10万円に対して「日間ので10万円」に行政を通信をで10万円に対して「日間ので10万円」に行政とで通信をで10万円に対して「日間ので10万円に対して「日間ので10万円」に行政とで通信をで10万円に対して「日間ので10万円」に行政とで通信をで10万円に対して「日間ので10万円」に対して10万円で10万円で10万円に対して10万円で10万円で10万円で10万円で10万円で10万円で10万円で10万円で			開発法	開列	発法によ	る価格		/	円/㎡	:						
検証及び鑑定評価	(6) ਜ	市場の特性	모수 * 시 *	7745 1	I □ 2★ 1 I	+ //> +> /	V (= 170)	- 1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1	n + 4 /		41100	=14 -	0 0/	10	344 I - 1	コンツルマの町コナロ
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 課境 一般的 上穂波駅の乗車人員は1日当たり30人前後と少ない。 大表標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 大表標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 一般的 日前穂町地区の人口は1日当たり30人前後と少ない。 上穂波駅の乗車人員は1日当たり30人前後と少ない。 一般的 上穂波駅の乗車人員は1日当たり30人前後と少ない。 1日前穂町地区の乗車人員は1日当たり30人前後と少ない。 1日前間 1日前間	\ \ \ \	検証及び鑑定評価	貸アパート等 は極めて稀っ	等は皆無で で、地元信	で、収益道 主民による	還元法 る隣地]	は適用した 買い取りた	ょかった よどが耳	<u>-</u> 。近隣 別の主	₩域に 体とな	は人口洞	域少が	著し	い農家集	落で、	外部からの住み替え
格し	公規	価 標準地番号					因の比	. 要	因の	の規準	隼価格	内	隼	交通		域 交通
指か 定ら である場合の検討 標準地 標準地 標準地 である場合の検討 に で	格し	公示価格	円/㎡	100				<u>[</u> 100	1			'	E	行政		1
準検 用 年指定基準地の価格 [指か 定ら		号 -	時点 修工	点	二 準化 i正	因の比	」 要	因の	の比判	隼価格	内组织	集 化	交通 環境		域 交通 環境
雑続 新規 前年標準価格 5,900円/㎡ 象標の	準検	削牛指疋基準 	_	100				100					E	行政		
基準検 である場合の検討 形 状 である場合の検討 上他があり来華人員は「ロヨルり」の人間後と少ない。 準価討 代表標準地 標準地 成 況 要 因	対年	ら 継続 新規 前年標準価格	ţ		/ m 3—+地占) 1	各 動	要因]	139.	3%で	飯塚市	平均((32	. 1%)	よりか	かなり高い。
45		検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号			 		要因	ا ا		の乗車	4人員は	1日≌	当たり) 3 0 人前	『後と少	rai I.
の等 公示価格 円/㎡ 因 前か 変動率 年間 -1.7 % 半年間 % あか 一次	の等	公示価格	-1.7 %		/ m [因			まになし							

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	の形		妾面道路(伏況		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	飯塚4C	飯均	冢市				更地	(不整))	形 西1	2 m県道				(都) 60,200)
	- 22															
b	飯塚4C - 22		冢市				建付 地	(不整] 	形 南頭	東9 m県追				(都)1中専 60,200)
С	飯塚4C	+	 冢市				建付地	(ほぼ() 方形	北6					(都)1中専 70,200)
	- 101	3									角±	也				
d	飯塚4C		冢市				更地	(ほぼ ₁ 形	台 東7 東7				((都) 80,200)
e	- 113	3									_					
	-							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付派価の補工			定価格円/㎡)	地域の	域要 比較	推定格(円	標準価 / ㎡)	個別比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(a) 404	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [97.0]		9,695	100	0 5.4]		7,160	街路	C	0.0	7,160
b	()	100	[100.0]	100	100		3,000	_100			7,100	交通・ 接近	C	0.0	7,100
c	5,	669	[100.0] 100	100	100.0	100		7,086	100	2.4]		5,789	環境		0.0	5,790
_	7,	666	[100.0]	100	[100.0			7,339		7.0]		5,779	画地 行政		0.0	5,780
d	(474	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [102.0]		6,347	100	0 8.2]		5,866	その他		0.0	5,870
e	()	100		100	_100		0,011	_100			0,000	2 97 18	[100.	\vdash	0,0.0
NO.	フ車性 4	/ 日郊		100 補正の内部] []]]	亜田のり	 ご較の内部	J	100		
INO	の内容変			7円11102191						エンビンス 3	EDOM	, + X \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	`			
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・	 接近 0.0	環境		0.0	街路	+7	7.0 交前	通・接近	+15.0	環境	+10.0
		0.00	 画地	-3.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政	(├ 0.0 ¦そ	 D他	0.0	L	
b	正常 %	6/月	街路	0.0	- 交通・		環境		0.0	街路	+!	5.0 交ii	通・接近	+11.0	環境	+5.0
		0.00	 画地	-20.0	├ ¦行政		その		0.0	 行政	(0.0 존 0	 D他	0.0	L	
С	正常 %	6/月	街路		 交通・		-			 街路		8.0 ¦交ii			環境	+5.0
	-	0.20	 画地		 行政		- そ の		-	 行政		0.0 \ 			L	
d	正常 %	6/月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路		3.0 交ii			環境	0.0
		0.00	 画地		¦行政		その			 行政		0.0 7 0		0.0	L	
_	9/	6/月	街路		交通・		環境			街路			通・接近		環境	
e							1					- 1				

											` '		
(2)積算価格算定	为訳												
(2)-1 原価法:	が適用できれ	ない場	場合その理由	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可(能な場合の	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)		正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補正	時点的	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
, ,	100 []	[] 100						<u>100</u> []	-]		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正	上 正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の 較	比 個別的比較	的要因の) <u>#</u>	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		00		
熟成度修正]]	/ 100			積算(価格			円 / m²			
内訳													
素 事情の 月2 地 内容	率変動 率	成	標準化補正			月落	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路	; ;	交通	・接近		環境		行政		4	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	最元法が適用で	できない	場合の理由					
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益		建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入其後の純り	明間修正 双益		還元利回り
直 接	(円)	(円)		(円)	(円)	(円)	12 - 2 11 0 11	(円)		(r-g)
法							()	()
	収益価格		円 (円/m²)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由									
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家住宅が点在する	住宅地域で、	投資採算	算性に着目して取引され	れないので、収益還元	法を非適用	とした。		

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

令和 4年 7月 27日提出 飯塚(県) - 13 宅地-1

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

鑑定評価額5,680,000 円1 ㎡当たりの価格26,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路	[令和 4年1月]	21,000 円/㎡
 (2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5)価格の種類	│ │正常価格	線	路線価又は倍率	倍
		(コ)一両1日の1里大会		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	少生田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯	塚市堀氵	也字神田 2	83番3						1	也積 ㎡)	(211	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現周	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	i i		な交通施設 の状況	足との) 1住 200)	居
	台形 1:1.5	住宅 W 2		中規格	莫一般住宅、 が建ち並ぶ即 或	アパー 既成の住	南東5市道	m		水道	飯均	冢800	m		(<i>र</i>	の他)	
(2)	範囲	東 5	0 m、西	i 20 m、	南 50	m、北	80 m	標準	的使用	1 低層	住宅	地					
近	標準的画地の形状	 犬等	間口	約 13	B m、 奥行		18 m	、 規	 模		220	m²程	度、	形状は	まぼ長	長方形	
隣 地	地域的特性	特記力	寺記すべ	き事項はな	il 1.	街 5 m	市道		交通	飯塚	駅西方	方800	m	法令		3) 1住	居
域		事項				路			施設] 				規制	i	,200)	
	地域要因の将 来予測				设住宅が多い 日地需要は D								のと予測	する。	地们	西水準は	飯塚市
(3)晶	曼有効使用の判定	低層住	宅地						(対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない	١				
` ′	監定評価の手法	取引事件	例比較法	比準価	格	2	7,100	円/m²		_							
0)適用	収益還	元法	収益価		2	0,600	円/㎡	-								
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_								
		開発法			による価格		/	円/㎡				L					
(6)市	5場の特性	0歳代(の戸建住 部にやや	宅を建設が近い住宅が	央部を中心。 することを 地であり土! 2 7 0 0 万	目的とした 他の需要を	と一次耳 が一部回	収得者の	ほか、	アパー	- 卜等	手を延	≧設する投	資家が	で	である。	飯塚市
\ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	るが、1	賃料や還 建ち並び	元利回り が中心でし	た。比準価 等の想定にで 収益性より 蛟考量し、	おいてや ⁴ も居住の「	や不確分 央適性 <i>t</i>	≧要素を が選好さ	含む。 れるた	また、 こめ収記	当該 金価格	亥地垣 各は化	はアパー 低位に求め	ト等か られた	「見ら こ。従	れるもの って、比	の戸建
(8) 公規 示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個. と 要 比:	因の	対象基 の規準 (円 /	準価格	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			Г 1	100	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100					正 そ	行政		•	その他	
(9) 指か 定ら	飯塚(県)	号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	世 個 世	別的 因の 較	対象基の比準 (円)		内訳	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	+1.0 -5.0 +5.0
基の	前生指定具准	地の価格	TA TA	[105.2]	100	100	[100	.0]				補工	画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	0.5	,200 円	/ m²	100	[100.0]	[100.7]	100		20	6,300		正	行政	0.0		その他 	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価変格動	要因							下振れリス 近い住宅サ				
基準準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	え 標準地	等と同一地	形状成況	(地 域 要 因							段の変動要 部回復し地				
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はな	ιı.						
前か	変動率 年間	+1.1	% 半年		%												

0 V	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	σ	画地)形状	接面道 状況	道路の	設	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚4K H	D 飯	塚市				建付 地	(長	5万形	北5 m市	 道				(都)1住居 (60,200)
		03															
b	飯塚4C	飯	塚市				更地	()	部	南東4 ㎡	市道				(都)1住居 (60,160)
_		11	15-				7-5-1-1				rı>/\	±4+	· > >			-	(初) 4 中市
С	飯塚4C	100	塚市				建付 地	() 形	Eぼ台 ジ	東4 m市 西2 m 二方路	坦				(都)1中専 (70,160)
	- 11																
d	飯塚4C	飯	塚市				更地	()) 形	Eぼ台 ジ	北4.5 m 東4.5 m					(都)2住居 (70,180)
	- 9:	26										準角地					
e	飯塚4C	飯	塚市				建付 地	() 方	Eぼ長 i形	東4 m市	道				(都) (60,200)
		05															
NO	取引作	西格 ∕ ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推 (定価格 円/㎡)	地: 因の	域要 比較	·	隹定標準ſ (円/㎡	(西)	個別的 比較	的要因の)	查定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.7] 100	100	100		20 505	10			00.5		街路	C	0.0	00, 000
b	(,084	100.0]	[100.8]	100.0]	100.0]		30,595	10	7.0 0	J	28,5		交通・ 接近	C	0.0	28,600
	30	,250	[100.0]	100	[/]	[100.0]		30,492	[106	6.5]	28,6	31	環境	C	0.0	28,600
С	(19) ,545	100 [100.0]	[104.4] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [101.0]		20,203	<u>10</u>]	26,0		画地	C	0.0	26,000
d	()	_100	[101.2]	_100	_100		· ·	_10	0				行政		0.0	· · ·
e		i,348 \	[100.0] 100	100 [100.0]	100	100		26,141	[100]	25,9	59	その他	[100.	0.0 n 1	26,000
		,349		100.0				21,349]	26,1	63		100.		26,200
00	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	7					工地	!域要因	の比較の)内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	ł	0.0	交通	・接近	0.0	環境	+7.0
		+0.15	画地	0.0	L ¦行政	0.0	その	· – – – – – 他	0.0	 行政	 Į	0.0	こって	 也	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接		環境		0.0	街路	·			・接近	-1.0	環境	+12.0
		+0.10	画地	0.0	 行政		その		0.0	 行政	 Į	-2.0	- - - - その1	 也	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路			1	・接近	-5.0	環境	-15.0
		+0.40	画地		 ¦行政		その			 行政		-2.0	L		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			1	・接近		環境	+7.0
		+0.40	画地		 ¦行政		その			 行政	 I	-1.0	L		0.0	<u>_</u>	
e	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			1	・接近		環境	-15.0
		0.00	画地		¦行政		ところ		0.0				 その1		0.0	<u>_</u>	
				0.0	I.	0.0	i		0.0			0.0	1		0.0		

(2))積算価格算	拿定内	訳														
(2))-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原何	質の排	巴握が困難	はなた	め。			
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原信	■法の適用が [™]	可能な	\$場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
111	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円 / ㎡)	造	i成工事費 (円/n	ก๋)	標準化	補正	時点個	多正	追修	版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>100</u>]	10			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯費	貴用の補修 D価格		i効宅地化薬 €した価格	どで	地域要[較	因の比	個別的 比較	勺要因の	D A	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	n²)						(円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>100</u>]	<u>[</u>			
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算·	価格			F] / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化補	E				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	1		交通	・接近 		環境		f -	i政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	最元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,056,312	382,860	1,673,452	1,494,450	179,002	(0.9722) 174,026	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	4,350,650	円 (20	0,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	建物の状	 t況											飯塚(県) 	- 13		地-4
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(m²)
共同	司住宅						70	.00	W	2	=					140.00	
1	公法上の規	制等						I									
用证	金地域等		基準建蔽	率等	指定容	責率	基準額	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
(1	邹) 1住	居		60 %		200 %		200 %		211 m²	12	7 m× ′	18.0 m	前面道路: 特定道路:			5.0 m m
ħ.	想定建物の)概要	1住戸が 戸)を想	で 中均 :	3 5 ㎡程	 度の1	DK	の共同住	宅(4	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	のため			
(3)	-3 総収益	算出内	訳														
	階層	用途	2	床面		有効 率	有	効面積	支払賃	áたり月額 料	F	月額支払賃		a保証金等(月		証金等	(円)
					(m ^r)	(%)		(m ^r)	(円)			(円)	b権利金等(月		利金等	(円)
	4	住宅			70.00	100.0		70.00		1,180		82	, 600	1.0			2,600
	1 ~													1.0			2,600 4,000
:	2 ~	住宅			70.00	100.0		70.00		1,200		84	,000	1.0			4,000
	~												ļ				
	~																
	~																
	~															166	6,600
	計				140.00	100.0		140.00				166	,600				5,600
ź	王額支払賃	 5 料								166,	600	円 × 12	 ケ月 :	=		1,999,2	00 円
а	共益費(管	管理費)							円/	′m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠				共益			る慣行はな	よいか	とめ計上!	しない。				
		•	車場使用料						,000 円/			4 台×12			=	144,0	
Ĵ	資倒れ損労	ミ(算出権	根拠、金額	<u>(</u>)			敷金			ているため	り計し						0円
	空室等に』 + a)x st		₹相当額 √(%)+(x 空	室率B((%))	+	•	999,200 144,000			6.0	% % =			128,5	02 III
	´ 以上計	+ a+	. , , -				'		144,000	11 ^		0.0	70 -			2,014,6	
			 法(空室損失	考慮很	美)			166,	600 円 ×	c 94	.0 %	×	1.	00 % =		-	66 円
			弦及び償却額			慮後)		償却名		4 :	年) .0 %	運用利		1.00 %)		40,1	38 円
-₹	の他の収ん	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	(%	×		% =			0 円
*	総収益	+	+ +						2,0	56,312 円		(9,746	円/㎡)		
(3)			月額支払1	賃料の) 内は支持		Т		T			Т		
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情	補 時; 正 	点修 :	標準化 補正	建物 差修正	が格 地域	或要 北較	基準階格差修正	耆 査 E (f	定実質賃料円/㎡)	基準地	息基準階(の賃料
а	飯塚40) -	905		207 182)	100 [100.0	[100] 100	- 1	100 [100.0]	100			100 [100.0]	1,253	対象基準月額実	階の 質賃料 1,227	円/㎡
b	飯塚40) -	三(賃 906	1,	195 170)	<u>100</u> [100.0	[100] 100		100 [100.0]	100 [97.0			100 [100.0		1,196	月額支(払賃料 1,200	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>			100	<u>100</u>] [)]	100	_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額	1	算 出 根 拠		
修繕費		82,000 円	20,500,000	× 0.4	%	
維持管理費		107,160 円	2,143,200	× 5.0 9	%	
() TD () +M	土地	9,200 円	查定額			
公租公課	建物	143,500 円	20,500,000	× 50.0 % >	14.00	/ 1000
損害保険料		20,500 円	20,500,000	x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		20,500 円	20,500,000	× 0.10	%	
その他費用		0 円				
総費用						
~		382,860 円	(1,8	815 円/㎡) (経費率	18.6 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.4 %	g:賃料の変動率			0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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	等価格)	40 %	 n b : 仕上の経済的耐用年数 	Þ		18 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数	Þ		15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した	修正率	0	.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額	算	出根 拠		
建物等の初期投資額		20,500,000 円			設計監理	
			142,000 円 / ㎡x 躯体部分	140.00 ㎡x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0729	0.0579 × 40 % + 0.0		0.0902 x	
建物等に帰属する純収益 ×	,	1,494,450 円				
	(7,083 円/m²)				
総収益					2,056,312	
総費用					382,860	
総負用 					1,673,452	
建物等に帰属する純収益					1,494,450	
土地に帰属する純収益 - キ収入 期間を考慮した土地に帰	電する姉児共				179,002	
未収入期間を考慮した土地に帰り ×	男ソ る紀以紀		(円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %	1			
		4,350,650 円	(20,600	円/m²

令和 4年 7月 27日提出 飯塚(県) - 14 宅地-1

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

鑑定評価額 3,850,000 円 1 ㎡当たりの価格 23,200 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 19日	(6)	[令和 4年1月]	円 / m²
(2)安地超木口	<u> </u>	(こ)(無物の活物	工学体权	W/V	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日 ————————————————————————————————————	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚市弁会	分字古ノ首	1258番7	7 8				地和 (m²)	-	166)	法令上の規制	川等
準地	形状	敷地の利用の 況	現別況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接边	をな交通施設 その状況	設との	(都) 1低専 (50,80)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2		模住宅が建ち 然とした高台		南西4.7 m 市道		水道	飯塚3	.7 km		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	200 m、	南 50 r	m、北	70 m - 標		 用	」 住宅地				
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 13	s m、 奥行	ī 約	13 m、	規模	I	170 m²	程度、	形状(まぼ正方形	
地域	地域的特性	特記、特にない				方位 北 m 市道	4 交通 施設	Ì	南西方	3.7 km	法令規制	(都) 1低專	Ī
	地域要因の将 来予測	旧来からの住宅 でのミニ開発等										」 背景として周辺	地域
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別 因	準地 方的要	位			+2.0
()	鑑定評価の手法 NASE	取引事例比較法		***	23	3,200 円/							
0.)適用	収益還元法	収益価			/ 円/							
		原価法 開発法	積算価	格 による価格		/ 円/							
	5場の特性	に開発された住ではミニ開発等00㎡で400	宅団地では による新規 万円前後と	あるが、市内 現の住宅供給 と把握される	中心部や、 洽が活発で る。	路線商業地で、 で、高値での 	也への接)取引が	近性に恵 多く見ら	まれて られる。	おり、この 取引の中心	ひとなる	マ取得者である。 注を背景に対象地 5価格帯は160 1価格である。-	也周辺) ~ 2
植	は異価値の調整を 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	益価格は、対象	不動産が良	自己利用を た。したがっ	目的とした	た戸建住宅地	地域に存	しており)、収益	性に基づく	(価格用	がなされている。 がなされてい 「留意して、鑑定	ない
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 非 化			地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	- <u>[]</u>			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番飯塚(県)	号 - 16	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 筆 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0		0.0 0.0 +2.0
基の 準検 地討		地の価格 000 円/㎡	100	100 [103.0]	100 [104.0]	100	2	23,000	補正	画地 行政 その他	+3.0 0.0 0.0	因 行政 その他	+2.0 0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	00 円/㎡	価 変格 動	一般的要因							」 N地域では住宅供 ご推移している。	 禁給が	
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地 -	形 状 成況	地域要因	\ \n 1-						间便性の高い当地 は上昇傾向で推移	
地格 の等 前か	公示価格	要 因 % の	(個別的)要 医	I	要因に変	変動はな	l 1.						

10	取引 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状况	色路の	設	要交通だ の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚40		塚市				貸家 建付 地	(台:	形	南東7 m	 市道				(都) (60,200)
b	- 11 飯塚4k	13 飯:	塚市				建付			不	整形	南東5.1	m市道				(都)1住居
		23					地	()							(60,200)
c	飯塚40	_	塚市				更地	((不)	整形	北西5 m 南東4 m					(都)1中専 (70,200)
	- 11	01										準角地					
d	飯塚40		塚市				建付 地	() 台:	形	南西6 m	市道				(都)1住居 (60,200)
e	飯塚4 k		塚市				建付地	(長:	 方形	北東4.6	m市道				(都)1中専 (60,184)
NO	取引	22 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m)	地の	 域要 比較		 住定標準 (円/㎡)		個別的比較	的要因σ)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[102.0]	100	100		00.040	10					路	0	0.0	00.000
 b	(2,885	100.0]	100	100.0]	100.0]		23,343	10	9.8] 0		23,3		ē通・ ē近	0	0.0	23,900
	20	0,385	[100.0]	100	[100.0]	[90.0]		23,647	+	4.0]		22,7		環境	0	0.0	23,200
С	(26) 3,225	100 [120.0]	[105.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [91.8]		25,139	10	<u>0 </u>		24,1	72	1地		2.0	24,700
d	()	100	[101.6]	100	100		00.070	10			04.5		政		0.0	00.000
e	(2,516) 2 929	[100.0] 100 [100.0]	100 [104.8]	[100.0] 	[100.9] 		22,672	_10			21,5		一の他	[102 .	0.0 0]	22,000
10		イ月率	ウ標準化			[101.0]		20,702			_	 の比較の					20,000
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	0.0	環境	-5.0
		+0.25	画地	0.0	├───	0.0	ーーー	- – – – – – 他	0.0	 行政		+2.0	その他	 1	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.40	画地	-10.0	 行政	0.0	て の	他	0.0	行政		+2.0	その他	3	0.0	L	
c	買進み	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.40	画地	-8.2	 行政	0.0	て の	· 他	0.0	行政		+2.0	その他]	0.0	L	
d	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.40	画地	+0.9	 行政 	0.0	しての	他	0.0	行政		+2.0	その他	3	0.0		
e	正常	% / 月		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
		+0.40	画地	+1.0	 ¦行政	0.0	とこっての	他	0.0	行政		+2.0	その他	3	0.0		
— オト	 比準価格	決定の	· 理由										〔比準	価格:			

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

(3)	3)収益価格算定内訳 													
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由										
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						()	()							
	UD 24 /T-16						%							
	収益価格		円 (円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	第一種低層住居専用	地域に属し、自己使用	用の戸建住宅が大半で賃	賃貸市場が成熟してお	らず、適用は困難。								

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 15 宅地-1

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

鑑定評価額5,140,000 円1 ㎡当たりの価格18,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6)	[令和 4年1月]	円 / m²
	ATR 4 7	/ F \ /#-ta @ 15***	T#/#15	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この埋田	の要百												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 飯	塚市太郎	『丸字長	福寺405	番24				地 (m²		278)	污	ち令上の規	見制等
地	形状	敷地況	の利用の	現周況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	況 供給 処理施 設状況	接:	要な交通が 近の状況	色設との	(者 (60	ß) ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			模一般住宅が 然とした住 ⁹		南6 m 市道		水道	天道1	.4 km		(₹	【 の他)	
(2)	———————— 範囲	東 5	50 m、西	100 m	、南 50	m、北	70 m	標準的	使用 戸建	」 建住宅均	<u>t</u>				
近	標準的画地の形	大等	間口	約 1	5 m、 奥í	亍 約	17 m、	規模	'	250 m	程度、	形状(まぼ・	長方形	
隣 地 域	地域的特性		大規模病 小規模住 家集落	院の北側I 宅団地で、	こ所在する 周辺は農		方位 北 市道		で通 天道! 施設	駅 西	方1.4 km	法令規制	(60	都)),200)	
	地域要因の将 来予測				現模の戸建 ^を 要が高まっ		ち並ぶ地均	ずである	る。周辺で	は田灯	田を開発し	て宅地が	分譲	される事	例も認
	最有効使用の判定	戸建住		. 11.34-7	F.46				(4)対象基 の個別 因	準地 7	方位				+4.0
` ′	監定評価の手法 D適用		例比較法			18,500 円/㎡									
		収益還:		収益の				/ m²							
		開発法			^{业倍} たによる価格	<u> </u>		/ III							
(6) ī	市場の特性	への圏	外からの	一次取得	び周辺市町 者等も見ら ている。市	れる。圏	内において	、新規	分譲地への	つ需要に	は比較的堅	翻であり			
Ì Å	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	準が形	成されて	いないこ	心とする住 と及び想定 準地との検	要素を含む	ひことから	、試算	を断念した	:。し <i>†</i>	こがって、	現実の市	場性	生を反映し	Jた比準
示準		標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		カ の	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 部 化	交通 , 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	/\\ /m/x			[]	100	100	[]		補	–		因	行政 その他	
恰し		円	/ m²	100	[]	[]	100	_		Ī	. 行政 その他			ての他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 16	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		カーの	象基準地 比準価格 円/㎡)	榜 内 準 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -1.0 +35.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,000 円	_	[99.1] 100	100 [103.0]	100	100	<u>l</u>	17,800	祖正		+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共		 の検討 18,100		_{地占} 、格 動		産需	要が認め	域経済は人められる。						
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	V IV IV → 20	-	が 成況 要	、要 因			た価格調整		に進展し、	地価は」	□昇^	へと転じた	Ξ.
の等 前か	公示価格	円/㎡ 因 [

NO	取引事 例番号	<u>1</u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 肜状	接面道 状況	路の 芸	主要交通 との状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚4C		冢市				建付 地	(ほほ) 方邪	 ぼ長 ド	東4 m市道	<u> </u>			(都) 60,200)
<u></u>		05					7-11-/-1			=-	-π ⁄	±40	\ *			/ ±7 \
b	飯塚4C		冢市				建付 地	(長方)	コポシ	南10 m市 北3 m 二方路	追			(都) 60,200)
С	65 飯塚4C	20 飯 [±]	家市				建付 地	(ほほ) 方邪	 ぼ長 ド	南4 m私证	<u> </u>			〔都) 70,200)
		11														
d	飯塚4C - 100		冢市				建付地	(長方 	方形	北東4.5	m市道 			〔都) 70,200)
e	- 100	37														
	_							()						
NO	取引(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域	域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	i 個別 比較	 的要因 <i>0</i> 		査定価格 (円/㎡)
а	(21	,349	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		21,349) <u> </u>		17,61	街路 5 交通·	C	0.0	18,300
b	()	100	[105.1]	100	100			_100			,•.	接近	C	0.0	.0,000
	20	,408	[100.0]	100	[100.0]			23,138		6.0]		18,36	3 環境	C	0.0	19,100
C	22	,345	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		22,390) 9.6]		17,27	画地	+4	.0	18,000
d	()	100	[100.0]	_100	_100		<u> </u>	_100	0			一 行政		0.0	
e		,537	100.0]	100	100.0]	[100.0]		17,537	100	5.1]		18,44	1 その他		0.0	19,200
_	(1		100		[]			[]				[104 . 100	נ ט	
NO.	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	₹					工地均	或要因	の比較の「	为訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	+1.0	環境	+25.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-1.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近	-4.0	環境	+30.0
		+0.46	画地	-7.3	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	0.0	環境	+35.0
		+0.03	 画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-1.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u> 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-	交通・接近	-2.0	環境	0.0
		0.00	 画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	· 行政		0.0	 その他	0.0	L	
e		% / 月	街路		 交通・接		環境		:	街路		-	 交通・接近		環境	
			 画地		 ¦行政		その			 行政			 その他		L	

											` '		
(2)積算価格算定	为訳												
(2)-1 原価法:	が適用できれ	ない場	場合その理由	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可(能な場合の	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)		正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補正	時点的	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
, ,	100 []	[] 100						<u>100</u> []	-]		
付帯費用 (円/㎡)	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/m²)						効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の 較	比 個別的比較	的要因の) <u>#</u>	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		00		
熟成度修正]]	/ 100			積算(価格			円 / m²			
内訳													
素 事情の 月2 地 内容	率変動 率	成	標準化補正			月落	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路	; ;	交通・接近環境		環境		行政		4	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	記元法が適用 ⁻	できない	場合の理由					
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益		建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益	修正	還元和	利回り
直接	(円)	(円)		(円)	(円)	(円)		(円)		(r-g)
法							()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由									
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の戸建住宅	地域であり、	民間の質	賃貸住宅が見いだせず、	賃貸市場が成立して	いないため。			

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 16 宅地-1

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

鑑定評価額6,840,000 円1 ㎡当たりの価格24,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6)	[令和 4年1月]	円 / m²
(2) 京北河木口	AT 45 00 00 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	· 路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

基準	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚市	は国字サロ	T : + 4 0 6 平							_		
	正冶化小】寸		以四于开口	田浦406番	3 6					地利 (m²)		284)	法令上の規制等
25	形状	敷地の利月 況	別の現況	周辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接ì	で 要な交通施 近の状況	設との	(都) 1中専 (60,200)
	方形 : 1.2	住宅 W 1		規模一般住宅が 区画整然とした		南東4.	8 m		 水道	飯塚3	.5 km		(その他)
(2)	範囲	東 130 m、	西 30	m、南 100	m、北	30 m	標準	的使用	1 低層	住宅地	!		
近 7*	標準的画地の形物	大等 間	コ 約 15	5.5 m、 奥í	亍 約	18 m.	規	模	'	280 m	程度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特記す	べき事項に	まない 。	街 基準 4. 路	方位 ; 8 m市;		交通施設		况 北	5方3.5 km	法令規制	(都) 1中専 (60,192)
	地域要因の将 来予測			今後も閑静なた]辺では新		だけでなく、中古住
(3)最有	可効使用の判定	低層住宅地						_	対象基準 の個別的 因	集地 ア 内要	立位		+3.0
(5)鑑定 の道	官評価の手法 適用	取引事例比較 収益還元法		■価格 基価格	2	4,100	円/㎡ 円/㎡						
		原価法		価格		/	円/㎡	_					
		開発法		法による価格		/	円/㎡				+ () 1:1		****
(6)市場	易の特性	はエンドユー 住宅地の分割	- ザーで、 川再販も活	人気の校区で	あることだ。取引価値	から圏外 各の水準	からの	転入者	針も多り かんりょう かんりょう かんしょう かんしょう かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ しゅう しゅう しゅう かんしょう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅ	見受け	けられる。	近隣周辺	或とする。主な需要者型ではミニ開発や既成別程度が多く、新築住
検証	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	ート等収益物 め、収益価格	7件は少な 8は試算し	:く、自己使用	目的の戸って、近	建住宅の 時の不動	取引が 加産需給	支配的動向を	りで、収 を反映し	は益性よ	り居住環	境が重視	-方、近隣地域はアパ 見される地域であるた 更に近隣地域周辺の
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正		地域3 因の比 較		因の	の規準		内 準 沢 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[100] 100	100	[100	1			補正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	福 標準化 補正	地域 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	準価格	内準	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[100] 100	100	[100]			補正			因 行政 その他
 (10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地の 継続 新規 前年標準価格	23	5,000 円/										上 光関連が人出の増加で している。
基準検 準価討	代表標準地	通地点(代表標準 標準地 仮塚	準地等と同−	一 ^{地点)} 形 状 成 況	一世	或 学 日 中	校区と 古住宅(して人 の需要	気エリ も高ま	アで周:	辺ではミニ 価の上昇率	開発が多は拡大値	多く、これに連動して 頃向にある。
地格 の等 前 か	公示価格 変動率 年間		,600 円/ 半年間 +2		(個別的)要 因		別的要同	因に変	動はなり	, I ₀			

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表表	取引時 点	類 型	地積	(m²)	i	画地 形状	接面道 状況	路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚4C		塚市				建付地	(長7	 方形	南西4.4	m市道				(都)1住居 (60,176)
b	5 603 飯塚4C		塚市				建付地	(台 月)	形	南西6 m7	 市道				(都)1住居 (60,200)
c	- 19 飯塚4C	飯	塚市				更地	(ほり 形	<u>・・・・</u> ぎ整	南東6 m̄r 北東6 m	市道				(都) (60,200)
d	- 908 飯塚4C	飯	塚市				更地	((ま) 形	 ぎ 台	北4.5 mī 東4.5 m	 市道			((都)2住居 (70,180)
e	飯塚4K	飯	塚市				建付地	(不到	 整形	南東5.1	m市道				(都)1住居 (60,200)
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		 惟定標準個 (円 / ㎡)		個別的 比較	ク要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.3] 100	100	100		40.004	10			00.44	_	i路	(0.0	00.400
b	19,	417	[100.0] _100	[101.6]	[100.0] 	[102.0] 		19,284	10	5.9] 0		22,44	_ ^	通・ 近	C	0.0	23,100
c	22,	516	100.0]	100	100.0	100.9]		22,672	10	2.7]		24,45		境		0.0	25,200
_	24,	199	[100.0]	100	[/]			24,575		1.0]		24,33	2	i地 ·政		3.0 0.0	25,100
d	(26,) 348	100 [100.0]	[101.2] 100	100	100 [102.0]		26,141	10	0 5.4]		22,65		· の他		0.0	23,300
e	()	100 [100.0]	[104.4]	100	100 [90.0]		<u> </u>	_10	0		23,18			[103 .	-	· · ·
VO		月率	ウ標準化	補正の内記		1 [30.0]		20,041	110			 の比較のF			100		23,900
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		0.0	 交通・	 接近	+1.0	環境	-15.0
		0.33			_ 行政		_ その			 行政		0.0			0.0	L	
b	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・打		 環境 			街路		+3.0				環境	-10.0
	+	0.40	 画地		L 行政		 て の			 行政		0.0			0.0	Ĺ	
<u></u>	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・持		 環境 			街路		+1.0	 交通・	接近		環境	0.0
	+	0.46	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	て の	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
d	正常 %	/月	街路	0.0	交通・持	_{妾近 0.0}	 環境 		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+3.0	環境	+12.0
	+	0.40	画地	+2.0	 ¦行政	0.0	 ¦その '	· 他	0.0	行政		0.0	 その他		0.0	L	
e			街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
	+	0.40	画地	 -10.0	└	0.0	しての	 他	0.0	行政		0.0	 その他		0.0	L	

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で再	再調達 /	原価の把握	星が [困難なたる	め				
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	ゾ地番								
113	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準化	補正	時点個	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因σ) A	調達原価
	(円/	m²)				正设、	の間16 (円/㎡)	PAIN	(円/m	า๋)	ŦX		LU#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	10	00		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算(西格			P	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	坚変動率	付帯	標準化補	ì正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	¥	交通	・接近		環境		í	宁政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	(9)
						,	%
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用目的の戸建	住宅が多く、収益性。	より居住環境が重視され	れるため、収益還元法	は適用しなかった。	

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 17 宅地-1

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

鑑定評価額4,320,000 円1 ㎡当たりの価格17,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1	日 (6)	[令和 4年1月]	円/㎡
	A12 4 7 0 2 04 2	(F) /T-10 O (F#F	T 24 / T 16	L	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定		の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯	塚市仁倪	呆字日焼 2	32番9						也積 ㎡) (244	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	2の土地の	利用の状	接面道	路の状況	兄 供紹 処理旅 設状況	5 持	E要なる 接近の ^は	交通施設 犬況	との	(50,	,	専
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2		中規模 ぶ国道	美一般住宅が 動に近い住宅	が建ち並 6地域	北西4.6 n 市道	1	水道	新館	坂塚4.2	km		(?	·の他)	
(2)	範囲	東 150	Om、西	50 m、	南 100	m、北	50 m	標準的	使用 戸鎖	建住宅	地		,			
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 13	m、 奥 ^行		18 m、	規模		250	m²程度	. ;	形状は	₹EE	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記」月	建住宅	が建ち並ぶ	住宅団地	街 4.	6 m市道		通一新飯	塚駅	東方2	.4 km	法令規制		B) 1 低,80)	.専
	地域要因の将 来予測	既存の位			 域要因に特 られ、住 ²	 寺別な変			1	替え時	期を近	Ūえてい		ョ辺 ⁻	ではミニ	開発地
(3) 量	最有効使用の判定	戸建住!	宅地					((4)対象基 の個別 因	準地 的要	ない					
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価権	格	1	7,700 円	/ m²								
0.)適用	収益還え	元法	収益価額				/ m²								
		原価法		積算価額	格			/ m²								
		開発法			による価格			/ m²								
(6)司	5場の特性	分譲地/	∖の圏外	からの一次	主宅地域。 欠取得者等 ら地価は上	も見られる	る。圏内に	おいて、	、新規分詞	譲地に	は相応の	つ価格で	取引さ	れて	おり、こ	の影響
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	水準が死	形成され	ていないこ	建ち並ぶ住! こと及び想! 基準地との!	定要素を含	含むことか	ら、試	算を断念し	した。	したか	バって、	現実の	市場	性を反明	もした比
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	要 個別的 要因の 比較	o の:	象基準地 規準価格 円/㎡)	内	準 3	5路 ≥通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	[]					画地 - **-		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100	-			正 行 その	f政 D他			その他	
(9) 指か 定ら	飯塚(県)	号	- 16	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		o の	象基準地 比準価格 円/㎡)	内訳	準 3 化 現	5路 を通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +1.0 +25.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,000 円	_	99.1]	100 [103.0]	100 [130.0]	[100.0]	_	17,000			页政	+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+3.0 0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	の検討 の検討 通地点(代	17,60	00 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動	/ 一般的	飯塚	要が認め	 		等から ²	やや停滞	してい			
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	形状现象	要因			こ週刊品明立		, , , <u>, , , , , , , , , , , , , , , , </u>		, pm, 105-11	-/ [- = +4 0 /6	-0
の等 前か		+0.6	% 半年		 % の	要因				-						

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 シ状	接面道 状況	国路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚4C		家市				更地	()	長方	 i形	西4.1 m	市道			(都)1低専 (50,80)
b	65塚4C	11 飯 ⁵	啄市				建付地	()	台形	,,	南西5.2	m市道			(都) (70,200)
		10														
c	飯塚4C	飯均	塚市				更地	()	ほぼ		南5.7 m 西5.2 m				(都)1低専 (50,60)
	- 9 ⁻	13										角地				
d	飯塚4 C		塚市				建付 地	()	長方	ī形	西6 m市	道			(都) 1 中専 (60,200)
e	- 20	04						())						
NO	取引(西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付注 価の補証			定価格 円 / m²)	地域			建定標準係 (円/㎡)		別的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[101.4]	100	100			100				街路		0.0	
b	(,728)	[100.0] 	100	100	[100.0] 		14,934	[93 100			16,0	41 交通 接近		0.0	16,00
	(, 195)	100.0]	100	100.0	100		21,887	100			18,7	07 環境 画地		0.0	18,70
	17	,600	[100.0]	100] [106.1]		16,820	[93	.6]		17,9			0.0	18,00
d	18	, 367	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0	100 [101.0]		18,440	100 [103			17,7			0.0	17,80
e	()	100 []	100	100	_ <u>100</u>] []			<u>100</u>]				[100 .	.0]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部							要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	:	0.0	封路		0.0	交通・接	近 -2.0	- 環境 	-5.
		+0.18	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 		0.0	その他	0.0	. L	
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	封路		+2.0	交通・接	近 +5.0	環境	+5.
		+0.17	画地	-2.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	宁政		+4.0	その他	0.0		
c			街路		交通・		環境		0.0	封路 		i		近 _{+2.0}	│環境 · └ ·	-10.
		+0.17	凹地		¦行政 -		その		0.0	宁政			その他			
d		% / 月 +0.16	街路		 交通・ 		環境		0.0	封路 			交通・接		· □環境 · L	-5.
			凹地		¦行政 -		その		0.0	宁政		+4.0	その他			
e		% / 月	街路 		交通・	接近 	環境			封路 		 	交通・接	近 	_ 環境 	!
			画地		¦行政		その	他	1	亍政		I I	その他			

(2)積算価格算定内	訳												
(2)-1 原価法か	適用できな	い場	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	原促	T法の適用が可能である。	能な場合の	の価格								
造成事例番号			-		所在及	び地番							
素地の取得価格	事情補正	E	時点修正	素地の価格	カ補修正後 A	造	成工事費		標準化補正	時点例	多正	造修	成工事費の補 正後の価格
(円/㎡)					[円/㎡)		(円/n	า์)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	 10			
付帯費用	標準化剤	甫正	時点修正		費用の補修		対宅地化率 :した価格	ヹ で	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)					の価格 (円/㎡)	Pri	(円/n	า๋)	#X	LL#X			(円/m²)
	<u>100</u>]	[] 100				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>	00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算化	価格		F.] / m²			
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	J	成	標準化補正			月率	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月]	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	í	街路		交通	・接近	'	環境		行政		7	の他	

(3)	収益価格算定内訳								
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由					
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間(後の純収益	多正	ì	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)		(r-g)
法						())	() %
	収益価格		円 (円/m²)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の戸建住宅	5地域であり、民間の[賃貸住宅が見いだせず、	賃貸市場が成立して	いないため。			

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

令和 4年 7月 27日提出 飯塚(県) - 18 宅地-1

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

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6)路	[令和 4年1月]	円 / m²
 (2)実地調査日	令和 4年 6月 21日	 (5)価格の種類	正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)关地响且口	マ和 4 年 0 月 21 日		正市111111111	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

郷定証価額の注定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	の埋田の要	<u> </u>									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯塚市筒	野字安ノ坂	(435番	1 外				地積 (㎡)	1,	,196	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用	の現 周i 況	辺の土地のラ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	(都) (60,200)
	台形 2:1	住宅 W 2		主宅が多い山 落地域	山際の農	南西6.6 m 市道		水道	筑前庄[内1.8 km		(その他)
(2)		東 40 m、	 西 90 m、	南 70	m、北	30 m 標	準的使用	□ 用「農家	 住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 55	im、 奥行	· 約		規模		200 ㎡程	度、	形状っ	 下整形
隣 地	地域的特性	特記・特になし	J		街 6.	6 m市道	交通	. 筑前E . 1.8 k	 E内駅 ī m	南東方	法令	'(都) '(60,200)
域		事項			路		施設	i i			規制	1
	地域要因の将 来予測	農家住宅等を向にあるもの			也域であ	る。地域要属	因に特別	设の変化	は見受け	けられない	1。地位	面は引き続き下落傾
(3)旨	最有効使用の判定	農家住宅地					(4)	対象基準 の個別的		, 1		
` '	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準価	格	;	5,560 円/	m²	因				
0	D適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²					
		開発法		による価格		/ 円/						
(6) ਜ	市場の特性	る。公共施設	・商業施設を は、物件の値	から離れた 共給数が少れ	立地から	生活利便性に	劣り、:	土地需要	は弱く、	地価は下	落傾向	を有する個人等であ]にある。需要の中心 市場の中心価格帯を
ì	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	農家住宅が多	ハ住宅地域 ⁷ って、市場(であり、自i の動向を反同	己使用目的	内の取引が中	心で賃	貸市場か	形成され	れていない	ため、	N。一方、当該地域は 収益価格は試算でき はも勘案し、鑑定評価
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	便 個別的 世 要因の 比較	の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	一 公示1冊格		[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他
悟しをた		円/m²	100	[]	[]	100				行政 その他		- この他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/m²	100	[]	[]	100			IE -	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	5,	600 円 / ㎡	価変、格動	一般的 要 因					する農家集 みである。	 長落地垣	」 成であるが、人口の減
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準標準地	地寺と同一地	形 状 成況	1 1	閲 農家住 関向に		農家集落	客地域で	あり、土地	也需要に	は少なく、地価は下落
地格 の等 前か	公示価格	-0.7 % 半	- 円 / ㎡ :年間	要 因 %の	個別的	個別的	要因に変	変動はない	, I _o			

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画地の形状	接面道状况	直路の	主 設 <i>0</i>	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	飯塚4C		冢市				更地	()	ほぼ台形	南7 m市	道				(都) 70,200)
b	- 1127 飯塚4C	_	家市				更地			ほぼ台		道				(都)
	- 1130	3						()	形	東7 m				(80,200)
c	飯塚40		家市				更地	()	不整形	東4 m市 北2 m	道				〔都)1住居 70,160)
	- 21	5									準角地					
d	嘉麻 4 C		麻市				建付地	()	長方形	北東3.5	m市道				善都計 70,200)
e	- 1003	3						()							
10	- 取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域因の比		推定標準係格(円/㎡)		固別的 北較	ற要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[101.7]	_100	_100			_100			街	路	(0.0	
	6,	172	[100.0]	100	[/]	[100.0]		6,277	[112	_	5,5	^		(0.0	5,59
b	(6,	474 474	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		6,347	100 [111		5,7	接) 13 環 ¹		(0.0	5,71
С	()	100	[100.7] 100	100	100		0 570	100		5.0	画			0.0	5.04
d	(278	100.0]	[100.0]	100	100		6,578	100		5,3	35 行i	政	(0.0	5,34
		597	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		5,597	[97		5,7	58 その	の他		0.0	5,76
e	()	 []	100	100 []	[]			100					[100 .	0]	
10	ア事情 イの内容 変	月率		補正の内記							因の比較の	内訳				
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	 封路	+1.0	交通・技	妾近	+1.0	環境	+10.
	+	0.33	 画地	0.0	└	0.0	¦その	 他	0.0	 亍政	0.0	その他		0.0	L	
b	正常 %	/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	- 環境		0.0 f	 封路	+1.0	交通・技	妾近	0.0	環境	+10.
		0.00	 画地	+2.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 亍政	0.0	その他		0.0	L	
c	正常 %	/月	街路		 交通・接		 環境			 封路		交通・技		+7.0	環境	+20.
	+	0.10			 行政		 そ の			 亍政	i	その他		0.0	<u></u>	
d	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			 野路		交通・技		-5.0	環境	+10.
		0.00	 画地		 ¦行政		 そ の			 亍政	i	その他		0.0	<u>.</u>	
e	%	/月	街路		 交通・接		- 環境		0.0	 野路		交通・技	妾近		環境	
			 画地				_ その	 他		 亍政		と その他			<u>_</u>	

												()		
(2)積算価格算	定内訳													
(2)-1 原価	法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
(2)-2 造成	宅地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号	클		-		所在及び	が地番								
素地の取得値 (円/n		甫正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>10</u>	<u>0</u>]	100						10 [0]	1	1		
付帯費用	標準化	化補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	≝ౌ	地域:	要因の比	個別的 比較	的要因σ) A	調達原価
(円/n	n²)			正按(の間指 (円/㎡)	PAT.	でに (円/n	ı)	¥X		LL#X			(円/㎡)
	10	0]	100				(%)	<u>10</u>]] 00		
熟成度修正]]	/ 100			積算化	西格		•	P] / m²			
内訳														
素 事情の ル 内容	月率変動率	成	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	χ̈́	街路	i	交通	・接近		環境	•		行政		-	その他]

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

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
飯塚(県) - 19	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子

鑑定評価額7,900,000 円1 ㎡当たりの価格18,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8	3日 (6)	[令和 4年1月]	円 / m²
/ 2 / 中地河木口	ATI 47 00 00 0	(C) /#+42 @ 15+45	工兴/正-45	B	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	沙连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯	塚市綱名	分字池部 6	89番1	7					批 (m	è積 ẩ) (418	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な	交通施設 状況	みとの	(50,	,	専
	長方形 1:1.2	住宅 W 1			莫一般住宅だ 画整然とした		北東5 市道	.2 m		水道	筑前	庄内3	3 km		(<i>र</i>	の他)	
(2)	範囲	東 100)m、西	30 m、	南 50	m、北	100 m	標準	■ ■的使用	月戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 18	m、 奥行		22.5 m	、規	 !模		400 r	m²程度	Ę,	形状長	長方邪	<u>,</u>	
隣 地		特記特	· 記すべ	き事項はな	دل ۱。	街」基準	· ■方位北		交通	_ ! 筑前/:	主内駅	7 北	 方3 km	法令	(都	3) 1個	 .専
域		事項					2 m市		施設				規制 (50,80)				
	地域要因の将 来予測				地であり、 地の需要=											型のミニ	開発分
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住:	宅地						_ 'i	対象基準の個別的 の個別的因	準地 的要	方位					+1.0
` ′	鑑定評価の手法 Name	取引事例		1		1	8,900	円/m	i								
0.	適用	収益還え	元法	収益価	格		/	円/m	_								
		原価法		積算価	格		/	円/m	-								
		開発法		1	による価格		/	円/m									
(6)市	5場の特性	ドユーサる分譲位	ブーで、 主宅の取	圏外から(引が見られ	本線及びJ 刃転入者は れ、住宅需 度、新築住	比較的少 要は着実	ない。 に回復	当該地垣 している	がは既反 5。需要	は住宅団 要の中心	団地で いとな	あるがる価格	が、近年 各帯は、	は近隣	周辺	にミニ閉	閉発によ
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ート等場め、収益	V益物件 A価格は	は少なく、試算しなれ	地域周辺の 自己使用 かった。よ 評価額を上	目的の戸って、近	建住宅(時の不動	の取引か 動産需給	です。	勺で、単	双益性	より	居住環境	が重視	され	る地域で	であるた
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の規準	基準地 集価格 / ㎡)	内	集 3	封路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	Г	1					画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[100				J		行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番飯塚(県)	号	- 16	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比≝	基準地 集価格 / ㎡)	内组织	準 3 化 3	封路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-1.0 0.0 +23.0
基の	前年指定基準	地の価格	7	[104.8]	100	100	[101	.0]					画地	+3.0	因	行政	+3.0
準検 地討	23,	,000 円	/ m²	100	[103.0]	[125.4]	100		1	8,800	1		行政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	の 削午信年1111倍			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要包							は飲食業 として持			が人出の る。	増加で
基準	- 2 基 年地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	(地 地 要 因		死存の住 板が活発						開発や	P既成	住宅地の	分割再
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的)要 図	†) (ſ	固別的要	因に変	動はな	l 1。						
前か	変動率 年間	+2.2	% 半年	F間	% の		-										

宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	国路の	主要交i 設の状況	通施 ₹	法令上の規 制等
a	飯塚40		塚市				更地	(,	長方	形	西4.1 m	市道			(都)1低専 (50,80)
b	· 飯塚4C	11 飯	塚市				建付地	(,	長方	形	北5 m市	道			(都)1低専 (40,60)
	- 20	01														
С	飯塚4C	飯	塚市				更地	(,	ほほ 形	蓬	南西6.5	m市道			(都) (60,200)
		06	10-				7.25. /			17.1-	→ =	<u> </u>	+,,*			(±07)
d	飯塚4C	04	塚市				地地	(,	ほほ) 方形	t f	南西5 m	中坦			(都) (70,200)
e	飯塚40	-	塚市				建付地	(Ż	長方)	形	西6 m市	道			(都) 1中専 (60,200)
		04	± +± +±	n+ + //5	7# /	+ + 本 4 / 1/	+4+	宁/年+夕	11-1	+==	+	+ +=-	- /r		10	木宁压块
10	取引(円)	ሠ ሰ 耷 ∕m′)	事情補正	時点修 正 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	因のは	或要 比較		建定標準((円/㎡)		国別的要因 比較	(0)	査定価格 (円/㎡)
a	(700	100	[101.4] 100	100	100		44.004	100			10.5	街路		0.0	40.00
b	(·,728	[100.0] _100	[101.3]	100	[100.0] 100		14,934	100	-		18,5	75 交通 接近		0.0	18,80
	23	,032	[100.0]	100	[100.0]	-		23,331	[122	_		19,1	24 環境	ŧ	0.0	19,30
C	12	,710 ,710	100 [100.0]	[101.1] 100	100	100 [100.0]		12,850	100 [67			18,9	回均 25	_	+1.0	19,10
d	()	_100	[100.5]	100	100			_100				一 行政		0.0	
e	(,390	[100.0]	100 [101.4]	100.0]	[102.0]		13,193	100			19,4	30 その	O他 [10 1	0.0 1.0.1	19,60
_	18	,367				[101.0]		18,440				17,3	80	100		17,60
NO	ア事情の内容			補正の内部	7]	工地域	要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	掛路	0.0	交通・指	·····································	環境		0.0	 哲路		-2.0	交通・接	新 _{0.0}) 環境	 ^竟 -18.
		+0.18	画地		 ¦行政		- - その			 行政		i	 その他			
b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・持		環境						交通・接		·) ¦ 環 ^坎	
		+0.16			 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0		
c	正常	% / 月	街路		 交通・指		環境			 野路				·····································		
		+0.12	画地		_ ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	_ L	
d	正常	% / 月	街路		交通・指		環境		0.0			- '	交通・接)) ¦ 環 ^坎	·····································
		+0.08	画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		_ L	
e	正常	% / 月	街路		 交通・持		環境					-		·····································		·····································
		+0.16	画地		¦行政		として			 行政		i	 その他	0.0	_ i	
	 	h = ^	 IBL do		I	0.0	1						〔比準価			18,900 円 / m

										以少	(木)		19	七地-3
(2)積算価格算定内部	R													
(2)-1 原価法が通	適用できない場	合その理由	既成	市街地で再	調達原	種の把握	屋が[困難なた	:め					
(2)-2 造成宅地内	的等に存し原価	[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	の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造历	成工事費 (円/n	า๋)	標準	化補正	時点値	修正	i	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>10</u>) <u>0</u>]]			
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		动宅地化率	<u>∝で</u>		要因のと		的要因	の ほ	再調達.	原価
(円/㎡)			正後の	グ1価格 (円/㎡)	际し	」た価格 (円 / n	า๋)	較		比較			(円/㎡)
	<u>100</u> []	100			(%)	<u>10</u>]] 00			
熟成度修正	[]	/ 100			積算価	i格				円/㎡				
内訳				·										
素 事情の 月率変 地 内容	成	票準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
	% / 月 事					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較	街路	•	交通	・接近	Ŧ	環境			行政			そのイ	也	
		-				-				-				

(3)	収益価格算定内訳									
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	最元法が適用で	できない	場合の理由					
直	総収益	総費用	純収益		建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入其後の純り	明間修正 双益		還元利回り
接	(円)	(円)		(円)	(円)	(円)	12.57 11.01	(円)		(r-g)
法							()	()
	収益価格		円 (円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由									
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用目的の戸廷	全住宅が多く、	収益性。	り居住環境が重視さ れ	れるため、収益還元法	は適用しな	かった。		

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 20 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
飯塚(県) - 20	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額5,330,000 円1 ㎡当たりの価格10,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2) 中北河木口	A10 4 7 7 0 4 0	/ C) / E+2 O 15 * E	工类体物	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚	市勢田字	₹小谷 9	96番7						地積 (㎡)	i (508	法令上の規制等
地	形状	敷地の利況	別用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	見との	(都) (70,200)
-	長方形 1.2:1	住宅 W 2			一般住宅が 宅地域	が多い郊	南12 m 市道			水道	小竹3	km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 200 n	n、西	100 m、	南 50	m、北	50 m	標準	的使月	用 戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形容	 大等	間口 約	25	m、 奥行	亍 約	20 m	規	模		500 m³₹	呈度、	形状	
地域	地域的特性	特記 特に	なし			街 12	m市道				沢 南東	方3 km		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域
	北井亜口の内	事項				路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	中央団地、 び、現在Ⅰ											F前かり	ら戸建住宅が建ち並
	最有効使用の判定	戸建住宅均								対象基準 の個別的 因	集地 的要	l I		
` ′	監定評価の手法	取引事例と		比準価格	-	1	-,	円/㎡		_				
"	D適用	収益還元法	-	収益価格	-		/	円/㎡	-					
		原価法		積算価格			/	円/㎡	-					
		開発法			こよる価格		/	円/㎡		<u> </u>	111.18.4	W #L 75 - 11		
(6) ਜ	市場の特性	譲地である	こと、「 「エリアの	幅員が広 の中では	く開放的 外部から	であるこの人口流	と、幼稚 入が期待	園・小り しつる	中学校 地域力	交に近 <mark>に</mark> どが、住	\こと、□ 宅の 1 ∑	中央緑地公 次取得者に	園まて	-マン等。もともと分で至近であることからには画地規模がやや大
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	適用した。	比準価権 る事例	格で採用 を重視し	した事例 て試算し	の取引価値 ており、i	洛は多く	が数百	万円で	で標準地	と同水	準である。	さらに	取引事例比較法のみこその中から、近隣地5比準価格を採用し、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	, 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		因の	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		Г	1	100	100	Г]			補	画地		因行政
格し をた		円/r	n 1		[]		100	<u> </u>			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		因の	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	1 111年指定县港	地の価格]]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
□ 年快 地討		円 / r	r1	00	[]	[]	100					17以 その他		-C 0기世
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		10,700		価 変 格 動	一般的要因		── !頴田町 [:] :42.	地区の 7%で	人口は で飯塚市	' Н 3 0	R 4 の 4 年	F間で より <i>た</i>	」 6 . 1 %。高齢化率 いなり高い。
基準	・2 基字地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地		宗凖地等(≝同一地; -	形 状成 況	l						日当たり約人に減少した) 人であったが、新型
地格 の等 前か	公示価格	-1.9 %	半年間	- 円/㎡ (要 因 % の	(個別的)要 因		になし						
	1 1		0		1	1								

飯塚(県) - 20 宅地-2

00	取引事 例番号	<u>;</u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の	画地 形状	接面道 状況	路の	主要設の	要交通 状況	施	法令上 制等	ニの規
a	飯塚4 C		塚市				更地	(ほ ₎ 方:	ば正 形	東4.8 m	市道				(都) 1 (60,192	
b	- 22 飯塚4C						Z ⇒ /→			1=	ゴモ	北東2 m	岩 吹				(都)	
U	- 8(-ay∖⊓				建付 地	() 方:	ぼ長 形	10宋2 Ⅲ.	色斑				(167) (70,200)
c	飯塚4C	飯	塚市				更地	(ほ ₎ 方:	ぼ長 形	北西5 m	 道路				(都) 1 (60,200	
<u>۸</u>	- 10°						田 [‡]			l e		西4.1 m	士 : 苦				(都)1	1 /丘彦
d	飯塚4C	11	塚市				更地	()	方形	<u>24</u> 4.1 III	叩坦				(1907) (50,80)	1112
e								()								
10	取引信(円)	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地因の	 域要 比較		 惟定標準値 (円/㎡)		 個別的 比較	 要因 <i>0</i>		査定(価格 / m²)
a	()	100	[99.4]	100	100		7 004				40.00		路	C	0.0		
 b	(,932	100.0]	100	100	100.0]		7,884	10	6.1] 0		10,36	^	通・ 近	C	0.0	1	0,40
	11	,255	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		11,199	[10	6.5]		10,5	15 環	境	C	0.0	1	0,50
C	13	, 118,	100 [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		13,354	10 [13	0 <u> </u>		9,86		地	0	0.0		9.86
d	()	_100	[101.4]	_100	_100		•	_10	0			一行	政		0.0		
 е	14	,728	100.0]	100	100	[100.0]		14,934	[114	4.8] n		13,00)9	·の他 「	0 . 100 [0.0	1	3,00
_		,		100		[]			[<u></u>]				1	100.	L.		
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地:	域要因	の比較の	内訳					
a	1		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-16.0	交通・	接近	+3.0	環境		-20.
		-0.10	画地	0.0	├	0.0	その	-	0.0	 行政		+10.0	 その他		0.0	L		
 b			街路		├ ┌交通・接		環境			街路		-12.0			10.0	環境		0.
		-0.08	 画地		¦行政		- そ の		· 	 行政		+10.0			0.0	L		
	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路						□環境		
-		+0.25					\ -			行政		، 6.0- ا +10.0				L		+10.
٦ 	正常	% / 月			ハム 交通・接				0.0	街路		- 1			0.0	押培		
u		% 7 月 +0.18			i		- 環境 - 					i		接近 		· 农児 		+10.
_			四地		行政 京译 校		その		0.0	行政		+10.0			0.0	T == 1 == -		
e		% / 月			交通・接	· 	□環境 □ =			街路		<u>'</u>	交通・ 			· 環境 - 		
			画地		行政		その	他		行政		-	その他					

												(****)		
(2)積算価格算定内	訳													
(2)-1 原価法か	で適用できた	ないけ	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	西法の適用が可 能	能な場合の	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正	の価権	D補修正後 B (円/㎡)	造月	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	_]	100						<u>10</u>]	<u>L</u>]		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)	有效	効宅地化率 した価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的比較	100		語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>I</u>]		
熟成度修正	[]	/ 100			積算価	插格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	3	交通	・接近	1	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	最元法が適用できない	場合の理由				
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()		() %
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ した。	で、収益	会性に基づいて取引され	れることはないと判断	し、収益還元法を割	 	用と

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 21 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
飯塚(県) - 21	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額2,860,000 円1 ㎡当たりの価格9,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	<u> </u>	(5)(無按の種籍 正学無按		· 路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)美地調宜口	令和 4年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理田の)罢百											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚	市勢田	字向春 2	503番	2 5					地積 (m²)	(314	法令上の規制等
準地	形状	敷地の況	利用の現	, 周辺 況	2の土地の	利用の状	川用の状 接面道路の状況			供給 処理施 設状況		主要な交通施設との 接近の状況		(都) (70,200)
	ほぼ整形 1:1.2	住宅 W 1		中規模画整然団地	中規模一般住宅が多 画整然とした中規模 団地				 水道	小竹2.2 km			(その他)	
(2)	(2) 範囲 東 60 m、西 140 m、南 60 m					m、北	30 m	標準	的使用	月戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等	間口 約	15	m、 奥行	亍 約	20 m、	規	模	;	300 ㎡程	建度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記特にない				街 5 m	市道		交通	小竹馬	界 東方	2.2 km	法令	(都) (70,200)
-74		事項				路			施設	i			規制	1
	地域要因の将 来予測				市との行i 、今後もf								上地利月	用形態に影響を及ぼ
(3)晶	侵有効使用の判定	戸建住宅	地						` (対象基準 対象基準 の個別的 因		, 1		
(,	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価村	各		9,100	円/㎡	_ '					
0)適用	収益還元	法	収益価権	各		/	円/㎡						
		原価法		積算価権				円/m²	-					
		開発法			こよる価格			円/m [*]				-L-+- 1 /1	\ ++ ++ <i>></i> -	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
(6) ਜ	万場の特性	は同一需	給圏に地 含みであ	縁を有す るが、壮	る者にほ	ぼ限定され 低廉であ	れ、同一 ることか	·需給圏 ら、概	外から ね横に	うの転入 ばいで推	は少なし 移してし	い。人口洞 いるものと	【少、高 :思われ	関係が強い。需要者 耐齢化の進行等により いる。取引件数が少な である。
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	市場が形 場の実態	成されて を反映し	いないたた説得力	」め、収益	価格は試算 算価格が	算できな 得られた	かった:ものと	:。比準 :判断さ	≢価格を される。	求める	過程は的確	全に踏ま	見は認められず、賃貸 €れており、不動産市 €標準とし、周辺公基
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		因の	の規準		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ 1m\x		ı]	100	100	ſ]			補	画地		因 行政
格し をた		円 /	m L	100	[]	-	100	<u>-</u>			正。	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	'号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別 要 日本	因の	の比当		標 内 準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検		地の価格 円 /	<u>[</u>	100	100	100	[100				補正	画地 行政		因 行政 その他
地討					. ,	ļ .		±		cature—		その他	5 L 12 =	こり 女担い添加る子
(10) 対年	ム 継続 新規	価 変	一般的 当市の人口は微減傾向、高齢化率は県平均より高い。新規分譲地の需変 要は堅調。既存住宅地は利便性により需要の二極化が顕著である。											
象標	の	诵地点(代别	-,	円 / ㎡ と同一地:	点 格動		-	K=	10 LI -	= 7.5 () -	∸ 116.1- 2	± 10 NO	.L.+	
基準	検 である場合の検討	•	· 'w 0 ()					頴田町3 の変動			七地域で	めり、当り	也域の土	上地需要を喚起する特
準価 地格	+無洋+中五二	標準地		-	成況要		4							
の等	公示価格			円/m²	因	個別的 要 图	自 個	別的要	因に変	動はない	, I _o			
前か	変動率 年間	0.0	8 半年間	1	% の	`女 ₺	J ′							

VO	取引事 例番号		所在及び ^地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 肜状	接面道 状況	道路の 言	主要交通 gの状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚40		塚市				更地	(,	ほほう 方邪		東4.8 m	市道			(都)1中専 (60,192)
 b	- 22 飯塚4C	23 &F	 塚市				७८०			ほほ	ŤE	北東2 m				(都)
D)3	-3/(I)				建付 地	(方形		10×2 III	但的			(70,200)
С	飯塚40		塚市				更地	(,	ほほ 形	ぎ台	南7 m県 東7 m	道			(都) (80,200)
	- 11:	33										角地				
d	飯塚4C		塚市				更地	(ほほ 方用	ぎ長 ド	西3 m市	道			(都)1住居 (60,160)
e		10						(,)						
NO	取引化	 西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付			 定価格 円 / ㎡)	地切のは	或要 北較		 住定標準 (円/㎡)		判的要因(対	D	査定価格 (円/㎡)
а	(,932	100 [100.0]	[99.4] 100	100			7,884				0.0	街路		0.0	9,060
b	(,932	100.03	[99.5]	100			7,004	_100			9,0	62 交通・ 接近		0.0	9,000
<u></u>	11	, 255	[100.0] 100	100	100.0	100.0		11,199	[115			9,6			0.0	9,660
_	6	,474	[100.0]	100.0	[/	[102.0]		6,347	[71			8,8	89 /= 75		0.0	8,89
d	(,608	100 [100.0]	[103.0] 100	100	_ <u>100</u>] [100.0]		7,836	<u>100</u>			9,1	一 行政 76 その他		0.0	9,18
e	()	100	100	100	100.0 <u>100</u> <u>100</u> <u>1</u> <u>100</u> <u>1</u>		7,000	100			9,1	70 2071	[100 .		9,10
OV	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地域	或要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	Ď 0.0	環境	-13.0
		-0.10	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	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・接近	<u>f</u> +3.0	環境	+25.
		-0.08	画地	0.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	<u>-</u> 交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	ī 0.0	_ 環境	-30.
		0.00	画地	+2.0	 ¦行政		その		· 	· 行政		i	その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路			交通・接近		環境	-10.0
		+0.38	画地		└ ¦行政		その		· 	 行政		i	 その他	0.0	. L	
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路		- I	交通・接近		- 環境	<u> </u>
			画地		└ ¦行政		その	-		 行政		 	 その他		. L	
_	 比準価格別	ከ <mark>ተ</mark> ው	川		1		1					1	〔比準価格			9,100 円 / m

			飯琢(県)	- 21 - 宅地-3				
(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存し、	再調達原価の把握	が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能が	な場合の価格							
造成事例番号 _	所在及び地積	E						
素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	素地の補修正後 の価格 (円/㎡)	造成工事費 村 (円/㎡)	票準化補正 時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)				
			<u>100</u> [] 100					
付帯費用 標準化補正 時点修正	付帯費用の補修	有効宅地化率では	地域要因の比 個別的要因	国の 再調達原価				
(円/㎡)	正後の価格(円/㎡)	徐した価格 単 (円/㎡)	校 比較	(円/㎡)				
<u> 100</u> [] 100		(%)	100 <u>100</u> 100					
熟成度修正 [] / 100	積算価格 円 / m ²							
内訳								
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成	月	帯	集化補正	月率变動率				
工 第 費		% / 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)	収益価格算定内訳											
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間(後の純収益	修正	還元利回り				
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)				
法						())	()				
	収益価格		円 (円/m²)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	対象基準地の存する 収益物件は見られず	近隣地域は、自用の 、賃貸市場が未成熟	戸建住宅を中心とする館 であるため。	飯塚市郊外の既成住宅	地域であり、ア	パート	-等の				

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

令和 4年 7月 27日提出 飯塚(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株	式会社 九州支社	
飯塚(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	吉川 博貴	
鑑定評価額		5,410,00	00 円 1 ㎡	 当たりの価格		53,000 円/㎡

1 基本的事項 (6) 路 線 路線価又は倍率 42,000 円/m² (1)価格時点 令和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 4年 7月 19日 倍 (2)実地調査日 令和 4年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯塚市新館 「新飯塚 6		6番1						地積 (㎡)		102	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地の	利用の状	利用の状 接面道路の状況			供給 主要な交通施設 処理施 接近の状況 設状況			足との	(都) 商業 (80,400) 準防
_	長方形 1:1.5	店舗兼倉庫 S 3		5舗、病院等 R前の商業 ^は		北11 m 市道		:	水道、 ガス、 下水	新飯塚	100 m		(その他)
													(90,400)
(2) 近	範囲	東 10 m、西	•		m、北 - **	40 m				層店舗均		T/.II	= + =/
隣	標準的画地の形物		約 8	m、 奥行		12.5 m、	規			100 ㎡程			長方形
地	地域的特性	特記 特にない			街 11	m市道		交通	計新飯均	西方	100 m	法令	(都) 商業 (90,400)
域		事項			路			施設				規制	準防
-	地域要因の将 来予測												か、飯塚市地方卸売 いくと予想する。
(3) 5	侵有効使用の判定	中低層店舗地						(対象基準 の個別的 因	≢地 り要	,1		
` '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	5	3,300	円/㎡	_ '	즤				
")適用	収益還元法	収益価		3		円/㎡	_					
		原価法	積算価				円/㎡	_					
	-15 - 4+10	開発法		による価格			円/㎡ ** **		×14 \1/ 1	1 — 11L 43 i	4++++ 7	24 1	/田上が中 > しわっ
(6)r	万場の特性	新型コロナの影	響は一時的 商業施設の	りに和らい D進出が予	でいるが、 定されて	、商業地 いる等、	の中心 新規出	が郊タ l店はタ	トの路線 『外の商	商業地に業地が	こ移ってお 中心であり	: 1) 、 4 、 商業	個人が中心となる。 今後も飯塚市地方卸売 美地としての相対的地 屋が困難である。
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	一方収益価格は	、商業地I おらず、a	こおいては また試算過	重視すべ 程におい	き価格で ては想定	あるが 項目が	、飯塚 i多いこ	k市内のことから	商業地	こおいては 現範性に劣	、土均 ると#	生の高い価格である。 也価格に見合う賃料水 判断した。したがって 通り決定した。
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のし 較		りの	対象基 の規準 (円 /	≢価格 / m ` \	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	- ハホ1冊1巻		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた	1	円 / m²	100	[]	[] 100					11以 その他		C 07 IB
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域 因のし 較		園の□	対象基 の比準 (円 /	連価格	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前生指定長準		[]	100	100	_]]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円 / ㎡	100	[]	ļ.] 100					その他		
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変 格 動	要。						響は一時的している。	りに和ら	らいでいるが、新規出
基準	・ 2 基準地 検 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地	· ^[点] 形 状 成 況	1 1								は和らいでいるが、新 黄ばい傾向。
地格 の等 前か	公示価格	0.0 % 半年	- 円/㎡ :問	要 因 %の	(個別的		別的要	因に変	動はない	l _o			
רו המ	又到午 十 日	0.0 70 +4	-1리	/0 0)									

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画りの形と	地 接面状 状況	道路の ,	シ 主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	飯塚4C	飯均	冢市				更地	(不整 开 (不整开	形 西7.1 南4 m	m市道				(都)商業 100,400)
_	- 100	_								4. 74			_			(1 /17 > 24+
b	飯塚4K - 101		冢市				更地	(,	台形 	北東33 南西4.	9 m				(都)準工 70,200)
c	飯塚4C	飯均	家市				建付 地	(,	ほぼ ³ 形	整 南15.5 南西6 北西3 三方路	m m	Ė			(都)商業 100,400)
d	飯塚4C	飯均	冢市				貸家 建付 地	(,	ほぼ り 形	整 北18 m 西6 m	国道				(都)近商 100,200)
e	- 22	<i>I</i>						(,)						
NO	T 取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 北較	推定標準格(円/m		個別的 比較	的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	l `) 669	100 [100.0]	[102.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		40,789			54	169	街路	(0.0	54,200
b	()	100.03	[103.2]	100	100		40,703	100		J+,		交通・ 接近	C	0.0	34,200
_	49,	017	100.0]	100	100	[103.0]		49,112	100		54,	508	環境		0.0	54,500
С	41,	729	[100.0]	100	[100.0]			42,742	[81		52,	380	画地		0.0	52,400
d	(48) 270	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		47,333	100 [91		51	957	行政その他		0.0	52,000
e)	100		100	100		47,000	_100)	01,	307	C 07 B	[100.	_	02,000
NO	ア事情 1の内容 変	/月率 動率		100 補正の内記		[]] [] 工地域§	要因の比較の	の内訳		100		
a			街路		交通・接	Sif. 0.0	環境		0.0	 街路		一	・接近		一理培	
u		0.19					 そ の			 行政		 - その			L	-20.0
h	正常 9	6/月	街路		文通・接		- - 環境		0.0	街路		-	・接近	0.0	環境	0.0
-		0.29					 そ の			 行政		~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~		-8.0 0.0	L	0.0
<u></u>	正常 9	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		+	・接近		環境	-15.0
		0.13			- - 行政		 そ の			 行政		່ ເ		0.0	L	-13.0
d	正常 9	6/月	街路		文通・接		環境		0.0	街路		-	・接近		環境	0.0
	+	0.20	 画地		- - - 行政		- そ の			 行政		-		0.0	<u></u>	
e	9/	6/月	街路		¦ ¦交通・接		 環境			街路		1	・接近		環境	
			 画地				 ¦その	 他	را ا	 行政		- ¦その	 他		<u>.</u>	

_														
(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	こめ						
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ì	造成事例番	:号			-		所在及7	び地番						
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準化補正	時点修正		き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	1	
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	/補正	時点修正	正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の 耳	写調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	<u>)</u>	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>	1	
Ę	熟成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		F] / m²	'	
内記	沢						1							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地址	· 或要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境		行政	•	その他	<u> </u>

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

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

	用	途	建築面	積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗兼事務原	折				80.00	S	3 F	=					240.00	
公法上の規	規制等				<u> </u>									
用途地域等		基準建蔽率等	指定容积	極	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 %	6	400 %	400 %		102 m²	8.	.0 m× ′	12.5 m	前面道路:特定道路			1.0 m
想定建物の	の概要	1 F : 店舗、	2 F ~ 3	F :事剂	务所		有効率 の理由	8	30.0 %	同種の	建物として植	標準的な有	i効率を2	想定
3)-3 総収割	 益算出内]訳												
階層	用道		面積	———— 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	月	額支払賃	宣米斗	a保証金等(月	数) a保記	正金等	(円
			(m²)	(%)	(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権利	司金等	(円
1 ~ 1	店舗		80.00	70.0	56.00		2,650		148	, 400	6.	0	890	0,400
2 ~ 3	事務戶	fī	80.00	85.0	68.00		1,950		132	, 600	3.	0	397	7,800
~														
~														
~													1,686	3 000
計			240.00	80.0	192.00				413	,600				
年額支払賃							413,	600 F	円× 12	ケ月 =	=	4	1,963,20	00 円
a共益費(電							/m² ×			12ケ月	=			0 円
		の算出根拠			共益費を別途			よいた						
		車場使用料等) 根拠、金額)				円	/台 x		台x 12	ケ月+		=		0円
		,			4	963,200	田 🗴		5.0	0/0				0円
空室等に。 + a)x 3		<相当額 √(%)+(× 3	空室率B(%))	+	500,200	円×		0.0	% =			248,16	60 円
以上計	+ a+												1,715,04	
保証金等の	の運用益	姓(空室損失考慮	後)		1,686	,000円	× 95	.0 %	x	1.0	00 % =		16,01	17 円
権利金等の	の運用益	5及び償却額(空	室損失考慮	憲後)	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	益(空室損失	考慮後)		円	×	%	x		% =			0 円
総収益	+	+ +				4,7	731,057 円		(46,383	円/m²)		
3)-4 1 m²	当たりの	月額支払賃料の	の算出根拠		()内は支	払賃料								
事例都	5号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情补正	時, 正	点修 標準化 補正	建物 建物 差修证		或要 北較	基準的 格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
飯塚41	く(賃 206	1,666	100	[100]] 100	-				100 [100.0	<u> </u>	2,552	対象基準月額実施		円/㎡
) 飯塚4 H)	K(賃 1103	1,701	100 [100.0	[100] 100	_	<u>100</u> [94.			100 [100.0	_	2,827	月額支	払賃料 2,650 F	円/㎡
5			100	ı] 100	100	100)	100			基準階	1 F	В

				` '		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		259,500 F	7	51,900,000 x 0.5	%	
維持管理費		248,160 F	7	4,963,200 x 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	31,700 F	7	查定額		
公租公課	建物	363,300 F	7	51,900,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		51,900 F	"	51,900,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		51,900 F	7	51,900,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		1,006,460 F	7	(9,867 円/㎡)	(経費率	21.3 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.7 %	ò	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ò	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	等価格)	30 %	ò	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 %	5	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	Ξ	: 未収入期間を考慮した修正率	(9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		51,900,000 円		_ ,	設計監理	
				210,000 円 / m ² x 240.00 m 躯体部分 仕上部分	x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0687			+ 0.0921 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,565,530 円 34,956 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益		- ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	,			
総収益					4,731,057	円
総費用					1,006,460	円
純収益 -					3,724,597	円
建物等に帰属する純収益					3,565,530	円
土地に帰属する純収益 -					159,067	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				151,114	
×				(1,482	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %	5			
		3,514,279 円]	(34,500	円/m²

令和 4年 7月 27日提出 飯塚(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
飯塚(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子

鑑定評価額2,790,000 円1 ㎡当たりの価格16,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	│ │正常価格	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
,	更地としての鑑定評価	() /	12.13 Maria	価	倍率種別	

2	鑑定評価額の決定	沙娃田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯	塚市長属	『字岩野 1	247番2	2					地 (㎡		172)	法令上の規制等
地	形状	敷地(況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通近の状況	通施設との	(60,200)
	長方形 1:2	店舗兼 W 1	共同住宅	住宅、	莫の小売店舗 郵便局等が 新業地域	捕、併用 が存する	南東9 市道	m		水道	上穂	皮300 m		(その他)
(2)	範囲	東 3	0 m、西	20 m、	南 100	m、北	50 m	標準	的使用	用 低層	店舗兼	快用住	宅地	1
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 10)m、 奥行		18 m	、 規	模		180 m	程度、	形状	 ほぼ長方形
隣 地 域	地域的特性		- 繁華性の(也域	低い古くか	らの駅前	街 - 9 m 路 -	市道		交通施設	1	波駅 :	化方300	m 法令 規制	(都) 2住居(60,200)
	地域要因の将 来予測					D駅前通							 :予測する	」 。商業地としての需 と予測する。
(3)晶	長有効使用の判定	低層店	舗兼共同	住宅地						対象基準 の個別 因	準地 が 要	il.		
` ′	鑑定評価の手法)適用		例比較法	1 - 1 11 1			6,200	円/m²						
")	収益還	元法	収益価			9,320	円/m²	-					
		原価法		積算価			/	円/㎡						
(0)	-18 O #+ M	開発法	公寓(十二	1	による価格		/ XBII /= 0	円/㎡		ルは た度	11ポレフ	tz m	・西老の巾・	した。 ひは同一需給圏内のう
(6)	5場の特性	ち地縁 圏人口(選好性を の減少、	有する個。 市郊外の	人事業主や	筑豊圏で への需要	吉舗展開 は極めて	見してい で弱含み	る法人で、中	人等でま 中心とな	5る。 なる価	よお、以 各帯を見	前からの	版念事項である背後商 は困難である。また、
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 頭の決定の理由	は理論的 比準価格	的価格で 格を標準	あるが、1	賃貸市場の 益価格は参	動きは極る	かて鈍く	(、商業	地域と	とはいえ	に信頼り	生はやや	劣るもの。	西格である。収益価格 と思料する。よって、 こも留意して、鑑定評
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	世 世 世	因の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 郭 訳 化	交通	į	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格			[]	100	100	1	1			祖正	–		因 行政 その他
をた		円	/ m²	100	[]	[]						その他	ļ.	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		別的 因の 較	の比当	基準地 集価格 / ㎡)	標内準訳化	交通	į	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		<u>≰</u> / m²	100	100	100	[100	1			祖正		Į.	因 行政 その他
(10) 対年 象標	の 削午信年1111倍)() 円/㎡	価 変格動	要 医	-					消費は飲		□ 光関連が人出の増加で している。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	(地 垣 要 因							iはなく、i N状況にあ	新たな出店需要がない る。
地格の等	公示価格	要 因 の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はな	l 1 _°						
前か	変動率 年間	-3.6	% 半年	-旧	%	l								

(1)	比準価格算	拿定内	l訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	地状	接面道		E要交通 との状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚4CE H - 110		家市				建付 地	(長方形	形 3	上東6 mi	万道			(都)2住居 60,200)
b	飯塚4C	飯均	冢市				更地	(,	不整形	译	東32 m国 有10 m	道			(都) 70,200)
С	飯塚4C	飯均	家市				更地	(,	ほぼ り 形	整	有西6.5	m市道		((都) 60,200)
d	- 206 嘉麻4C	嘉原	森市				更地	(,	ほぼ 形 形	整は	上東8 m回	国道			基都計 70,200)
е	- 606	5						())						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		定標準価 円/㎡)	個別比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a b	(11,	943	100 [100.0]	[99.1] 100 [100.0]	100 [75.0]	100 [100.0]		15,781		7.9]		16,12	街路 0 交通・ 接近		0.0	16,100
	23,	137	[100.0]	100	[/]	[99.9]		23,160	[138	3.7]		16,69	環境	(0.0	16,700
с	12,	710	<u>100</u> [100.0]	[101.1] 100	100	100 [100.0]		12,850	<u>100</u>	7.4]		16,60	回地 2 一 行政		0.0	16,60
d	14,	521	<u>100</u> [100.0]	[<u>99.1</u>] 100	100	<u>100</u> [100.0]		14,390		3.0]		15,47			0.0	15,50
e	`)		100		[]]				[100 .	0]	
NO	ア事情イの内容変	/月率 動率	ウ標準化	補正の内部	5]	工地域	要因の	比較のア	勺訳			
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	+2.0	環境	0.0
		0.30	四地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0		0.0		
b		5/月 0.00	街路 画地		- 交通・接 		環境 その			街路 污功			交通・接近 その他		·環境 └ └	+26.0
<u></u>	正常 %	5/月	街路		¦行政 ¦ ▽ □ 交通・接		- - - 環境		0.0	行政 街路			その他 交通・接近	0.0	環境	-16.0
		0.12			 ¦行政		その			 行政			 その他	0.0	L	-10.0
d			街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		1	交通・接近		環境	0.0
	-	0.10	画地	0.0	 ¦行政 !	0.0	\ そ の	·	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
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	1	行政			その他			

(2))積算価格算	定内	 訳														
(2))-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で	再調達	原価の把捌	屋が国	困難なた	:め				
(2))-2 造成		内等に存	し原信	西法の適用か	可能な	\$場合(の価格									
ì	造成事例番·	号				-		所在及	び地番								
17.	素地の取得 ⁽ (円 /		事情補	证	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化	七補正	時点何	修正	道	造成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	I100	l						<u>10</u>	0]]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		i効宅地化록 €した価格	区で	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因(の 再	事調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	n³)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>	0]]		
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	円 / ㎡			
内	沢							1									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	甫正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比!	較		街路	ţ		交通	・接近	'	環境			行政			その他	3

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

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

-2 想定建	単物の状	大 況												<u> </u>	5 - 2		51E-4
	用	途		建築面	積	(m²)		構造	造・隋	 皆層		延床	面積		(m²)
浦兼共同住	宅					70.0	0	LS		2 F						140.00	
公法上の規	制等																
金地域等		基準建蔽率	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	2 m²	9.	0 m×	18.0 m	1			9.0 m m
思定建物の)概要	1 階 7 0 共同住宅	m ^r 店舗 を想え	ii、 2 階 定	3 5 m² ((居宅2	戸)の	店舗兼			10	00.0 %	外階段?				
-3 総収益	力出算	1訳															
			床面		———— 有効 率	有効	面積			月額	月	額支払賃	料。	保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
14/8				(m²)	(%)		(m²)	(円)				((円) t	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1 ~	店舗			70.00	100.0		70.00		1,	300		91	,000	3.0	0	27	3,000
2 ~	住宅			70.00	100.0		70.00		,	960		67	,200	1.0	0	6	7,200
~																	
~																	
~																	
計				140.00	100.0		140.00					158	,200			34	0,200
丰額支払賃	計	,							1	158,2	200 F	円× 12	ケ月 =			1,898,4	00円
· · ·														=			0 円
						共益費	を授受			いの	で討						Λ III
	•					一時全	:I= F I1		Ξ×			古×12	ク月+ -				0円
	-		,			H-Q 277			円×			6.0	%				013
			x 空	室率B(%))	+	,	-					% =			113,9	04 円
以上計	+ a+															1,784,4	96 円
		-							‹	94.	0 %	×	1.0	0 % =		3,1	98 円
権利金等の	運用益	を及び償却額	頁(空室	2損失考慮	憲後)		償却年		<	£	 ≢) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
	へに係る	保証金等の選	運用益	(空室損失	考慮後)			円 >	<		%	×		% =			0 円
総収益	+	+ +						1,7	87,694	円		(10,394	円/㎡)		
-4 1 m²≝	たりの	月額支払賃	悸りの	算出根拠													
事例番	号	実質賃料		事情補正	正]格 E 医	地域	域要 比較	基準『 格差修』	者 査: E (P		基準均	也基準階	の賃料
嘉麻 4 C)	:(賃 1101	-		100 [100.0	1 -	-						100 [100.0	1	1,401			円/㎡
嘉麻 4 C) .	1301	1,1	61	100 [100.0	_				_ -		_	100 [100.0	_	1,247	月額支	払賃料 1,300	円/㎡)
		1,11	<i></i> /	<u>100</u>	_ L			100	_ -				_		基準階	1 F	В
	甫公金 祁 艮 3 階 1 2 ~ 一	用 ・	#兼共同住宅	用 途	##共同住宅 A	#兼共同住宅 公法上の規制等 を地域等 基準建蔽率等 指定容積率 1	用 途 建築面積 (の	#兼共同住宅 70.00	開業	開 遠 建築面積 (m') 構造	開 達 建築面積 (m') 構造・原	接換	用 途 建築面積 (㎡) 構造・発層 株式の機等 大田では 大田では	##共同住宅 接突配権	##共同位 一・	接換面積	指数共同性 1 名

				ロス・ツ・(ント)	5 - 2	七地-0
(3)-5 総費用算出内訳						
項目		三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		83,600	円	20,900,000 x 0.4	%	
維持管理費		56,952	円	1,898,400 x 3.0	%	
Λ. Τ Π.Λ.≐⊞	土地	6,800	円	查定額		
公租公課	建物	146,300	円	20,900,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		20,900	円	20,900,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		20,900	円	20,900,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
		335,452	円	(1,950 円/㎡)	(経費率	18.8 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.7	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a : 躯体の経済的耐用年数		40 É
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 £
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 É
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	(9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		20,900,000 F	"	145,000 円 / ㎡x	設計監理 ix (100%+	
元利逓増償還率		0.0661		躯体部分 仕上部分		設備部分
		1,381,490 F	д	0.0529 x 40 % + 0.0662 x 40 %	+ 0.0921 x	20
X	(8,032 円/				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					1,787,694	円
総費用					335,452	円
純収益 -					1,452,242	円
建物等に帰属する純収益					1,381,490	円
土地に帰属する純収益 -					70,752	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				68,955	円
X (2) 0 土地の旧社(本格	、	(0/	(401	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		1,603,605	円	(9,320	円/m²

令和 4年 7月 27日提出 飯塚(県) 5-3 宅地-1

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

鑑定評価額 17,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 26,500 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)	[令和 4年1月]	円 / m²
/ 2 \ 安地-----	<u> </u>	/ Γ) (亜+2 の 延*五	工学/年12	W/V	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚市天道	字宇度 4	13番2						地和 (㎡)		661)	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況	現 周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面道	道路の	5	供給 処理施 没状況		で 要な交通が 近の状況	施設との	(80, 準防		
	長方形 1:2	銀行 R C 2	小規模 等が混 商業地	関店舗、銀行 現在する県道 地域		ーー 南東10 i 県道	m	7_	k道	天道3	10 m		Ì	の他)	
									1				(90,	200)	
(2) 近	範囲	東 60 m、西	30 m、			100 m			1		同住宅地			=	
隣 -	標準的画地の形物		-		f 約	30 m、	規札			600 m²		形状(_		
地 域	地域的特性	特記・特記すべき	手頂はな	:l, 1 ₀	街 10	m県道		交通 施設	· 大道場 - - -	(南西)	5310 m	規制		3) 近裔 ,200) j	
	地域要因の将 来予測	当該地域は、店 は飯塚市内の旧			 主宅が建?			或で概ね				。 ものと			
(3)聶	最有効使用の判定	店舗併用共同住	宅地					(4)文 の 足	対象基準 2個別的	基地 た り要	261				
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価権	格	26	6,700 F	円/㎡		긔						
σ.)適用	収益還元法	収益価額	格	21	,500 F	円/㎡								
		原価法	積算価値	格		/ F	円 / ㎡								
		開発法		による価格			円 / ㎡								
(6)市	万場の特性	同一需給圏は、値 収益を獲得する 塚市内の店舗の り2~3万円程	投資家です 需要はバイ	あるが、店舗 イパス沿いז	浦や事業所	斤の敷地。	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
) É	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	上記2試算価格だるが、賃料や還だも見られるため、格を比較考量し、	元利回り等 収益性。	等の想定にる よりも利便M	おいてやt 生等が選め	5不確定 子され収	要素を 益価格	含む。	また、 に求め	当該地	域は自用 。従って]の店舗、 - 、比準値	事業	所等の出	地取得
示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準訳 化			地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	一 小元1冊1巻		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円/㎡	100	[]	[]	_					その他				
(9) 指か 定ら	飯塚(県)	号 5 - 6	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 -3.0 +57.0
基の準検	前牛指定基準	地の価格 200 円/㎡	[103.7]	100 [102.0]	100 [155.3]	[100.0	0]	26	5,300	補正	画地 行政	+2.0	因	行政 その他	0.0
地討 (10) 対年	- 1 対象基準地 ら 継続 新規	の検討		価変	一般的	」 景	記は、[i きが見ら	原材料(られる)	画格上昇 が、郊タ	 	その他 る下振れ! 業地の需要	0.0 Jスクがa 要は概ね	 5るも 黄ばい	のの持ち 傾向であ	直しの る。
象標 基準	の : 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地質	0 円/㎡ 等と同一地	形状	地域要医	 					或であり特 中心で地位				
準価 地格 の等	標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成 フ フ フ	 / 個別的	」〉 個別		因に変動							-
前か		0.0 % 半年	間	 % の	要因	1/									

NO	取引事 例番号	ļ.	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o H	画地 肜状	接面道法状况	路の 主設	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	飯塚4K		塚市				建付地	(長7	5形	南東10 m	県道		(都)近商(90,200)
b	- 22 飯塚4C	_	塚市				更地			E	5形	南7.5 mオ	- 1首		(都)1住居
D	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		-3 V I I				文地	()	ל <i>ו</i> ת כ	#J7.5			(60,200)
С	飯塚40	_	塚市				建付 地	(長7	5形	南10 m市 北3 m	道		(都) (60,200)
	- 92	20										二方路			
d	飯塚4C - 11(塚市				建付 地	(台刑)	¥	北西16 m	市道		(都)準工(60,200)
e	飯塚4C	_	 塚市				更地			不整	整形	北東11 m	 国道		(都)近商
	-	2						()		南2 m 二方路			(81,200)
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格円/㎡)	地: 因の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(, 498	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		27,081	10	0 5.0]		25. 70	街路	0.0	25,800
b	(,490	100.03	[102.4]	100.03	100.03		27,001	10			25,79	1 交通・ 接近	0.0	
	30	,864	[100.0]	100	[/]	I		31,605		6.4]		27,15		0.0	27,200
С	(,408	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [92.7]		23,138	10 [Q(0		25,65	画地	0.0	25,700
d	(,400	100.03	[102.0]	100.03	100		23,130	_ 10			20,00	行政	0.0	
	30	,085	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		30,687	[109	9.7]		27,97	4 その他	0.0	28,000
e	(19) 183	100 [100 0]	[102.0]	100 [/ 1	100 [93.0]		21 039	10			27,00	8	[100.0]	27,000
NO		 イ月率	ウ標準化	補正の内部		[00.0]		21,000				 の比較のP			21,000
а	正常(% / 月	街路	0.0	交通・指		環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0 環	
		+0.20	 画地	0.0	└		しての		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・排		- 環境			街路			交通・接近		
		+0.40			 行政		\ -			行政		i.	 その他	i_	+20.0
_	正常	% / 月					!		0.0	街路			 交通・接近	0.0	
C		% / 月 +0.46			i		· 環境 							<u>-</u>	^{。。} -3.0
			曲地		行政		\ - -		0.0	行政			その他	0.0	
d		% / 月 +0. 25		0.0	交通・持		, 環境 - -		0.0	街路		L	交通・接近 	-4.0 環	^{環境} +12.0
		+0.25	画地	0.0	¦行政 '	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	
e			街路	0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-5.0 環	環境 -18.0
		+0.25	= = = = = = = = = = = = = = = = = = =	 7 0	└	0.0	¦ そ の	-	0.0	 行政		ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	 その他	0.0	

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

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

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

(3)-2 想定發	建物のお	大況										飲琢(県) ———	<u> </u>	毛地-4
	用	途		建築面	 面積	(m²)		構造・	階層		延尿	卡面積	((m²)
店舗兼共同信	 主宅					375.00	S	2	F				675.00	0
公法上の規	目制等													
用途地域等		基準建蔽率	玄笙	指定容和	吉玄	基準容積率等	等 地積		問口	 コ・奥行		前面道路、		
		坐十足 版1	-17	18 AC 12 1	只十	坐十百恨十寸	J 701只		1601	- 		前面道路:		10.0 m
(都) 近商 準防		Ş	90 %		200 %	200 (%	661 m	ຳ 18	3.2 m× 3	38.0 n	n	きでの距離:	m
想定建物の	の概要	1 階は店舗 D K の共同				₽均60㎡程 E。	度の2L	有効 ^図 の理由	<u>≅</u> 1	100.0 %	外階戶	设のため		
(3)-3 総収記	益算出内]訳						•						
	用道	<u> </u>	床面		有効	有効面積		当たり月客	Į F	月額支払賃	手料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
階層				(m²)	率 (%)	(m	支払賃 (円)	[芥斗		(円)	b権利金等(月	 数) b権利金等	(円)
												6.0	0 3,10	05,000
1 ~	店舗			375.00	100.0	375.0)()	1,38	<u> </u>	517	,500			
	共同信	主宅		300.00	100.0	300.0	00	1,10)	330	,000	1.0		30,000
2 ~												1.0	0 33	30,000
~														
~														
~														
÷⊥				675.00	100.0	675.0	00			847	,500			35,000
計 年額支払貸	■							847	500	円 × 12	 ケ日		10,170,	30,000 000 円
a共益費(管								/m² x	,500		<u> </u>		10,170,	000円
		の算出根拠				共益費を別			ないが					- 13
その他の川	又入(駐	車場使用料	等)				3,000円	/台 x		7 台x 12	ケ月+		= 252,	000円
貸倒れ損気	夫(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				⇔ ₽ ₽ ₽	. 0/ > >	10	0,170,000			6.0				
		(%)+(× 仝	至 本 B(%))	+	252,000) 円 ×		6.0	% =	:	•	320 円
以上計			女虎谷	% \		2.40	5 000 TI	0	4 0 0/	,		00.0/ -	9,796,	
		st(空室損失 な な な な び償却額			雷後)		5,000 円 即年数(4.0 % 年)	o × 運用利		1.00 % =	32,	289 円
1#1,17F 42 A	· Æ/11 III		·(드, 도, 오,	nex 12x /		0,000円	× 9	4.0 %	を	ш» (0.2563 =	79,	504 円
	入に係る	保証金等の運	用益((空室損失	考慮後)		円			б ×		% =		0 円
総収益		+ +						908,473 F]	(14,990	円/mĺ)	
(3)-4 1 m² \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\							支払賃料	/m+/z ···	.1-+	± »+ =	* -	*	₩ 11L ++ >+ 50	to Em
NO 事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/n		事情补正	東 時, 正	点修 標準 補正	化 建物 建物 建物	勿格 地 E 因の	域要 比較	基準的 格差修正	音 í E (查定実質賃料 「円/㎡)	基準地基準階	的資料
a 飯塚40	〔〔賃			100	[100	0.0] 100	100) 10	00	100			対象基準階の	
	907	1,09		[100.0			I	I .	3.0]	[100.0]	1,096	月額実質賃料 1,124	円/㎡
b 飯塚 4 (1,00	, ,			_							月額支払賃料	
)	908	1,12		100 [100.0	_ <u>[100</u>		<u>100</u>		1.0]	100 [100.0	-]	1,150	(1,100	円/㎡)
С		(1,08	SU)										 基準階 2 F	В
				100 [_	<u> </u>	_ <u>100</u>) <u> </u>	00]	100 [_			ט
		()								-			

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	ミ額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		555,000 F	7		111,000,	000 ×	0.5 %	6	
維持管理費		521,100 F	9		10,422,	000 ×	5.0 9	6	
Λ.ΣΠ.Λ.÷π	土地	65,800 F	7	査定額					
公租公課	建物	777,000 F	9		111,000,	000 ×	50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		111,000 F	9		111,000,	000 ×	0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		111,000 F	7		111,000,	000 ×	0.10 9	%	
その他費用		0 F	7						
総費用									
~		2,140,900 F	9	(3,239 円	/m²) (経費率 2	21.6 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.5 %	5	g:賃料の変重	加率				0.4 %
a :躯体割合(躯体価格:建物等	等価格)	40 %	5	n a:躯体の経	済的耐用	年数			40 年
b : 仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	5	n ♭ : 仕上の経	済的耐用	年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	5	n c:設備の経	済的耐用	年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ.	: 未収入期間	間を考慮し	」た修正率		0	.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算出	根 拠		
建物等の初期投資額		111,000,000 円			2	,	7	設計監理	
				160,00	0 円 / ㎡ 部分		675.00 mx 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0646				0.0648 ×		0.0908 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(7,170,600 円 10,848 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益		,							
総収益								9,908,473	円
総費用								2,140,900	円
								7,767,573	円
建物等に帰属する純収益			+					7,170,600	円
土地に帰属する純収益 -			\dashv					596,973	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							582,228	円
×				(881	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	<u> </u>						
		14,200,683 円	}	(21,500	円 / m²

令和 4年 7月 27日提出 飯塚(県) 5 - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
飯塚(県) 5 - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲

鑑定評価額11,400,000 円1 ㎡当たりの価格34,000 円/㎡

1 基本的事項

ſ	(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
ŀ	 (2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	(5)価格の種類		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
ŀ	(2)天吧明旦口	₹₩ 4 + 0 / 22 H	(コ)川川1日ログイ里大只	TT TO 1441	価	倍率種別	
ı	(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑止計[11] 観り伏ん	-W-Z-H-C	/ <u>/</u>												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯地	冢市有井	字鳥羽3	34番12	2					地積 (㎡)	(335	法令.	上の規制等
地	形状	敷地σ 況	利用の3	現 周辺 沢	型の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(都) (80,200 準防	
	長方形 1:1.5	医院兼住 S 2	 宅	自動車が建ち	■販売会社、 5並ぶ路線商	- 344 14 144	南20 m 国道		:	 水道	新飯塚	2.7 km		(そのf 地区計	画等
(2)	 範囲	東 130	m、西	240 m、	南 50 i	n、北	10 m	標準	的使用	月低層	店舗地			, .	,
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 15	m、 奥行	ī 約	22 m		——— 模		330 m²₹	建度、	形状(ほぼ長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記特	になし。			街 20	m国道		交通施設		家駅 東	方2.7 km		¦(都) ¦(90,20 ¹準防 ¦地区計	0)
	地域要因の将 来予測				:社等が建 ^を :戻りつつa								の開通	により笠	⊵地が目立っ
	長有効使用の判定	低層店舗							(対象基準 の個別的 因	^{集地} な り要	,1			
` ′	監定評価の手法)適用	取引事例		比準価			4,600	円/㎡	4	=					
)	収益還元	法	収益価		3		円/㎡	-						
		原価法		積算価	•••		/	円/㎡	-						
(0)	-18 O #+ 14	開発法 開発法 同一需給圏は			による価格			円/㎡		±ንገ! ነ <i>σ</i>	92.40 高:	坐+歩+武 75.7	《本:名字	2 光 + 沖 + 宍 .	ブカス 電西
(6)	1场少村任	者の中心性は国道	いは駐車 ^は 12015	易を備え <i>†</i> 号バイパ∑	:郊外型店舗 スや国道 2	浦を経営で 0 0 号沿し	する大手 ハと比較	や地場 こして劣	の法人	又は個 近隣地	人事業: 地周辺	主である。 こは自動国	路線商	新業地域 会社各社:	としての集積が進出し、一
` / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	相対的信頼性はやや劣る。一方、た実証的な価格であり、説得力を				表記法も併用したが、収益価格の試算過 比準価格は、飯塚市内の商業地の事例 で行する。したがって、鑑定評価額は、 「格との検討を踏まえ、上記の通り決定				D事例に 質は、市	基づき	試算してい	ること	から市	場性を反映し
(8) 公規 示準	格	標準	地 -	時点 修正			と 要に	要因のの対			標 街路			域。	5路 2通 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	′ m² .	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他			テ政 D他
で (9) 指か 定ら	指定基準地番		- 6	時点 修正	· 標準化 補正	地域要 因のb 較	更 個別	因の	対象基 の比準 (円 /	集価格 / ㎡)		世 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0		5路 -3.0 2通 +1.0 環境 +23.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 200 円/	_ -	100	100	100 [120.5]	[100	<u></u>	33	3,900	補正	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0		テ政 0.0 D他 0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共	準地の検討 規 (価 本				一般的 要 因	があると	して拠り	点性を	有して	── ── 高齢化か おり、大	進展してい 型商業施設	ハるもの 没が進出	出予定で	
基準準価地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	- 1100 1-100	- 円/㎡	成 況 要		積		線商業	地域と	して、市	が、大手 況は回復(販売会社が集
の等前か		+2.7	% 半年		 % の	1 1									

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	可地 彡状	接面道状況	直路の	設	:要交通: の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚4 C		塚市				更地	(,	不整)	 隆形	西7.1 m 南4 m 角地	 市道				(都)商業 (100,400)
b	- 1008 飯塚4C		塚市				建付地			ほほ	E	南東30	m国道				(都)
	- 1012						16	(方形	,						(70,200)
С	飯塚40	_	塚市				建付地	(,	台形	<u> </u>	北西16	m市道				(都)準工 (60,200)
	- 1108	3															
d	飯塚4K		家市				建付 地	(長方)	形	南東10	m県道				(都)近商 (90,200)
e	- 227	7															
	_							()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		L 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準(個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(40,) 669	100 [100.0]	[102.3] 100	100	100 [102.0]		40,789				33,7		選・	C	0.0	33,800
b	()	100	[100.0]	100	100			_100)			接	近	C	0.0	·
c	32,	680)	100.0]	100	100.0]	100.0]		32,680	100			34,5		境 i地		0.0	34,500
_	30,	085	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		30,687	[89			34,4	41	政		0.0	34,400
d	26,	498	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		27,081				34,7	64 7	の他	C	0.0	34,800
e	()	100	100	100	<u>100</u> [<u>100</u>]					[100 .	<u>o</u>] [
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化			[]					要因]の比較の	内訳		100		
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・	接近	+6.0	環境	+24.0
	+	0.19	画地	+2.0	└	0.0	その	-	0.0	 行政		+2.0	 その他		0.0	L	
b	正常 %	/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	+2.0	環境	-9.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
c	正常 %	/月	街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	0.0	環境	-10.0
	+	0.25	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
d	正常 %	/月	街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	+3.0	環境	-22.0
	+	0.20	画地	0.0	 ¦行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
e	%	/月	街路		交通・接	近	環境		1	街路			交通・	接近		環境	 ;
			画地		└ ¦行政		その	· – – – – - 他	· - 	 行政		-	その他			L	

(2))積算価格算	定内	訳												
(2))-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	 :め							
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格								
;	造成事例番 [。]	号			-		所在及7	ブ地番							
11.2	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	修正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	[10]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		対宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/r	m²)					(円/㎡)	PAIN	(円/m	ı)	+x	10+X			(円/m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []]		
;	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	価格		P	9 / m²			
内	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比較	較		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	一の他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,703,602	704,012	2,999,590	2,548,770	450,820	(0.9746) 439,369	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	10,217,884	円 (3	0,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

<u> </u>		Sat										飲琢(県) ————	5 - 4	
(3)	-2 想定建	≝物の状 ——	だ 况											
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(m²)
店舗	甫					180.00	S	1 F	=				180.0	00
2	公法上の規	制等												
用说	企地域等		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	
(地区	耶) 近商 K計画等 方		90	%	200 %	200 %		335 m²	15.	0 m× 2	2.0 m	前面道路: 特定道路ま	国道 での距離:	20.0 m m
九	思定建物σ)概要	店舗として	−棟貸し			(有効率 の理由	10	0.0 %	共用部で	を含めた一根	東貸しのため	
(3)	-3 総収益													
	階層	用道	床	面積	有効率	有効面積	1㎡当7 支払賃料	 たり月額 ∤	月	額支払賃	: # A	保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円)
1	ı ~	店舗		180.00	100.0	180.00		1,815		326,	700	6.0	0 1,9	960,200
	~													
	~													
	~													
	~													
	計			180.00	100.0	180.00)			326,	700		1,9	960,200
	 F額支払賃	 						326	700 P	9 x 12·	<u> </u> ケ月 =		3.920	,400 円
	共益費(管								100		・/・ 12ケ月		0,020	0円
			の算出根拠			共益費を授予	受する慣行	がないた	きめ非	計上				
7	その他の切	双入(駐	車場使用料等)				円/台	∃×		台x 12	ケ月+		=	0 円
貨	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)											0 円
	室等によ			穴安索 D	(06))		920,400 P			6.0				_
	•		(%) + (×	工主竿 D	70))	+	P	∃ ×		6.0	% =			,224 円
	以上計 2缸全等σ	/選用 対 + 8+	 法(空室損失考)	憲後 \		1 000	,200 円 ×	04	.0 %	~	1 0	0 % =		,176 円 ,426 円
			3(空至損失考) 5及び償却額(3		盧後)	-	,200 円 × 年数(.U ‰ 年)	× 運用利		0 % = %)	18	,420 门
						الديما	円×		['] %	×		=		0円
	その他の収 <i>力</i> 総収益		保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円 x	3,602 円	%	<u>x</u>		% = 11,056	□ /m²\	0 円
			+ +)月額支払賃料	の管出担せ	 л.	<u> </u> ()内は支		J,002 □		(11,000	1 1/ 111)	
NO	-4 IIII= 事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情		点修 標準化 補正		各地域のは	或要 北較	基準階格差修正	首 查	定実質賃料	基準地基準隊	階の賃料
а	 飯塚4K	(賃		100	[100	0.01 100	100	100	,	100			対象基準階の	N
	-	208	1,988	100.0	-	- 1				[100.0	Ī	1,990		4 円/㎡
b	飯塚4C) -	:(賃 201	1,671	100.0	<u>[100</u>		100			100 [100.0]	1,776	月額支払賃料 (1,81	¥ 5 円/㎡)
С				100		100	100)		-]		基準階 1 F	: В
			() '				- '	•	•				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		185,500 F	7	37,100,000 x 0.5	%	
維持管理費		117,612 F	7	3,920,400 × 3.0	%	
() TD () + M	土地	67,000 F	7	查定額		
公租公課	建物	259,700 F	기	37,100,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		37,100 F	7	37,100,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		37,100 F	기	37,100,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		704,012 F	၂	(2,102 円/㎡)	(経費率	19.0 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.7 %	ó	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n ♭ : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	■	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		37,100,000 円			設計監理	
2133333333					îx (100%+	-
元利逓増償還率		0.0687		躯体部分 仕上部分 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 30 %	+ 0.0921 x	設備部分 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	,	2,548,770 円				
(3)-8 土地に帰属する純収益	(7,608 円/㎡	1)			
総収益					3,703,602	四
					704,012	
総費用 						
純収益 -			+		2,999,590	
建物等に帰属する純収益			+		2,548,770	
土地に帰属する純収益・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	ᄝᆂᄀᄹᄱ		+		450,820	
未収入期間を考慮した土地に帰り ×	禺9る純収益			(円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %	ó	•	,	
		10,217,884 円	3	(30,500	円/m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) 5 - 5 宅地-1

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

 鑑定評価額
 27,000,000 円 1 ㎡当たりの価格
 23,600 円 ㎡

 1 基本的事項

 (1)価格時点
 今和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日
 今和 4年 7月 10日 (6) [令和 4年1月]
 円 ㎡

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

2 郷定証価額の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	2の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市口原	字前牟田	3 4 1番′	1				地積 (m²)	.	,145)	法令上の規	規制等
地地	形状	敷地の利用の況	現別況	型の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(都) 近裔 (60,200) 準防	Ī
	台形 1:1.2	店舗 W 1		バイパス沿い すする路線商	- 444 (1) (144	東30 m 国道、 三方路		水道	小竹2.	2 km		(その他)特別用途地	X
(2)	範囲	東 50 m、西	30 m、	± 100.	m、北		票準的使	田佐屋	rt 소ː + ル			(80,200)	
近	型四 標準的画地の形料		•		」、礼	35 m.	規模		西丽·尼 000 ㎡和	早度	北米	まぼ長方形	
隣	地域的特性	特記・特になし	<i>w</i> 3 33	····、 × ·	街 30	'				デクン 方2.2 km		- (都) 近裔	
地域	5 WAS1312	事項:			路		施設		W HJON	./,		(70,200) 準防 特別用途地	
-	地域要因の将 来予測	約50年前に国 。現在は直方市									型商業均		
(3)量	最有効使用の判定	低層店舗地					(4)	対象基準 の個別的 因		方路			+3.0
1 ` ′	艦定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	23	3,600 円	/ m²						
0	の適用	収益還元法	収益価		14	1,400 円							
		原価法	積算価	***		/ 円/							
		開発法		による価格		/ 円/		+ 2 = 4	4 +> 1 + 317	++n +n >/ 2 → +	(n > -> +		+ <i>/</i> #+====
(6) г	市場の特性	同一需給圏は市 出店することが 200号、20 が、当地域は飯	多いが、 1 号沿い7	当地域のよ ^っ で飯塚市のī	うに地価ス 市街地にシ	K準が低い』 ⋸いエリア⁻	路線商業 では、多	地域でに くの郊外	t土地を N型店舗	購入しての が出店し	D出店す 顧客獲得	けることが多い 骨競争が激化し	小。国道
Ì Ì Å	武算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	取引事例比較法 た。収益価格は しては地価水準 評価額を上記の	、低層店舗 が低く、U	甫の一棟貸₹ ∇益性を重ね	を想定し <i>†</i>	こが、建築質	豊や利回	りにより)価格が	左右される	3。当地	地域は路線商業	業地域と
示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	小元1冊1巻		[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他	
俗し をた		円 / m²	100	[]	[]	100				行政 その他		7 W	
(9) 指か 定ら	飯塚(県)	号 5 - 6	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 交通 要 環境	-2.0 +23.0 +50.0
基の 準検		_	[103.7]	100	100	[103.0]		23,300	補正	画地 行政	+2.0 0.0	因 行政 その他	0.0
地討	40	,200 円/㎡	100	[102.0]	[180.8]	100		20,000		その他	0.0		
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変 よい格 動	要医		R徒歩圏の E。大規模	の卸売市: 莫SCの	場跡地 (誕生に其	66,7 月待が集ま	0 0 ㎡) っている) にゆめタウン る。 R 4年開業	ノの進出 養予定。
基準準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地	形状成況	地域要因		2年6月1 5等はない		地に住宅	型有料老	人ホーム	ムが開所した。	その後
地格の等前が	公示価格	-2.1 % 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的	I	〕し						
13 13	文 却十 十 中	2 /0 +4	1-31	,5 07									

NO	取引事 例番号	. 1	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	画りの形は	也 接面证 犬 状況	道路の	設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚4C		家市				更地	(,	不整刑)	ジ 北東11 南2 m 二方路	m国道				(都)近商 81,200)
b	65 65 65 65 65 65 65 65 65 65 65 65 65 6	2 飯均	家市				建付 地	(ほぼ長) 方形	長 南東30	m国道			((都) 70,200)
C	- 101 飯塚4C	_	家市				建付地	(台形)	北西16	m市道				(都)準工 60,200)
d	- 110 飯塚4K	_	冢市				建付地	(長方刑	彡 南東10	m県道			(〔都)近商 90,200)
	- 22	27														
е	_							()						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 比較	 推定標準ੴ 格(円/㎡		□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	力要因σ)	査定価格 (円/㎡)
a	(19) , 183	100 [100.0]	[102.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [93.0]		21,039			21,9		街路 交通・		0.0	22,600
b	(32	, 680	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		32,680	<u>100</u>		22,8		接近環境		0.0	23,500
c	(, 085	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100		30,687)	23,2		^{唳児} 画地		0.0 3.0	24,000
d	()	_100	[102.2]	_100	100		<u> </u>	_100)	·	- ;	行政		0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
e	(, 498)	[100.0] 	100	[100.0] 	_100		27,081	100)	19,9	127	その他	[103.	0.0 0]	20,500
NO	ア事情の内容を	 イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記		[]			<u> [</u>] 工地域引	要因の比較の	内訳		100		
a	正常 9	% / 月	街路	0.0	_ 交通・接	送近 0.0	環境		0.0	街路	-5.0	交通	・接近	+1.0	環境	0.0
	-	+0.25	画地	-7.0	L ¦行政	0.0	└ ├ そ の	· 他	0.0	 行政	0.0	L ¦ その(也	0.0	L	
b	正常 9		街路		交通・接		· 環境		0.0	街路 	0.0	· 交通 - 二二-	・接近 _.	+10.0	· 環境	+30.0
		0.00	山地		¦行政 - -		¦その		0.0	行政		¦その(0.0		
С		% / 月 +0.25	街路 		_ 交通・接 		- 環境 - 			街路 		L	・接近 		□環境 □ □	+30.0
Ч			画地 街路		¦行政 ¦ ∵ ;交通・接		- その - 環境		0.0	行政 街路		1	也 ・接近 _.	0.0	一一一	
u		+0.20			文題		坂坎 その			四 行政		¦ 又過 その1		+10.0 0.0	ペギプ 	+30.0
e	Q.	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		1	- ・接近		環境	
			 画地		 ¦行政		 ¦その	-		 行政		└ ├ て の1	 地		<u>_</u>	

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

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

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

(3)	-2 想定建	建物の状	況												
		用	途	建築面	積	(n	n²)		構造・降	階層		延床	面積		(m²)
店舍	Ħ					250.00		S	1 F	=				250	0.00
2	法上の規	制等													
用道	赴地域等		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	
(特別	『) 近商 川用途地区 5	₹	80 9	%	200 %	2	00 %		1,145 m²	37	.0 m×	43.0 m	前面道路 特定道路	: 国道 までの距離:	30.0 m
九	見定建物σ)概要	一棟貸し店舗	Ì					有効率 の理由	1(00.0 %	平家建 0 %	店舗の一棟負	貸のため、有	効率 1 0
(3)	-3 総収益	············ 為出算盐内]訳												
	階層	用途	床	面積	 有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃	がたり月額 料	F	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証金	等 (円
				(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権利金	等 (円
,	~	店舗		250.00	100.0	25	50.00		1,500		375	,000	10.	0 3	3,750,000
	~														
	~														
	~														
_															
	~ 計			250.00	100.0	25	50.00				375	,000			3,750,000
É	 F額支払賃	 							375,	000 F	円 x 12	 !ケ月 =	:	4,50	00,000 円
	共益費(管							円/	m² x			12ケ月		,	0 円
b	共益費(管	管理費)(の算出根拠			共益費は	は賃料	に含まれ	13						
		•	車場使用料等)					円/	台 x		台x 12	:ケ月+		=	0 円
Í	資倒れ損失	(算出	根拠、金額)			敷金によ			ているので	で計上					0 円
	空等によ		相当額 (%)+(x i	空室窓 R (%))		4,5	500,000			5.0) %			or ooo III
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	+ a+			,,,	+			円×			% =			25,000 円 75,000 円
			 - - - - - - - - - - - - - - - - - -	後)		3	3,750	000 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =		35,625 円
			(<u>工業)</u> (なび償却額(空		(後)		償却年	 F数(1	年)	運用利		%)	<u> </u>	
_	0/L = 15	\ 1-17 -		4/ 	z da (44)			円×			x		= .		0円
	・の他の収 <i>)</i> 総収益		保証金等の運用語 + +	㎡(全至損失₹	5.愿俊)			円 ×	: 10,625 円	%	× (% = 3.765	円/㎡)	0 円
				の質出規拠		() 内	は支払		. U , U ŁU J		(5,705	13/111/	
NO	事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)		i 時, 正		票準化	建物差修正		或要 北較	基準區格差修正	皆 查 E (P	定実質賃料 引/㎡)	基準地基準	隼階の賃料
а	飯塚4C) -	之(賃 201	1,671	100 [100.0]	[100 100		00 00.0]	100 [90.0			100 [110.0		1,468		[料 513 円/㎡
b	飯塚4 K) -	X(賃 208	1,988 (1,905	100 [100.0]	<u>[100</u>		00 00.0]				<u>100</u> [110.0]	1,673	月額支払賃	500 円/㎡
С	_		(100	100		00]	<u>100</u>] 100]	<u>100</u>]		- 基準階 1	F B

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	美	ミ額相当額		ĝ	算出 根	拠		
修繕費		202,000 F	7	40,400,000	×	0.5 %	ó	
維持管理費		135,000 F	7	4,500,000	×	3.0 %	Ď	
Λ·I□ Λ·È⊞	土地	154,200 F	7	查定額				
公租公課	建物	282,800 F	7	40,400,000	× 5	0.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		40,400 F	7	40,400,000	×	0.10 %	ó	
建物等の取壊費用の積立金		40,400 F	ŋ	40,400,000	×	0.10 %	Ó	
その他費用		0 F	ŋ					
総費用								
~		854,800 F	7	(7	47 円/	m²) (経費率	19.8 %
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.6 %	ó	g:賃料の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数				40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	Ď	n b : 仕上の経済的耐用年数				25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	停価格)	30 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数				15 年
m:未収入期間		0.5 年	=	:未収入期間を考慮した修	修正率		0	.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額		算	出根	拠		
建物等の初期投資額		40,400,000 円		2		2	設計監理	
				157,000 円 / ㎡x 躯体部分		250.00 mx 上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0679		0.0521 × 40 % + 0.00			0.0915 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(2,743,160 円 2,396 円/m						
(3)-8 土地に帰属する純収益	·		.,					
総収益							4,310,625	円
総費用							854,800	円
			1				3,455,825	
建物等に帰属する純収益							2,743,160	
土地に帰属する純収益 -							712,665	
未収入期間を考慮した土地に帰履	属する純収益						694,848	
×				(607	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	Ď					
		16,544,000 円	3	(14,400	円 / m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
飯塚(県) 5 - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

 鑑定評価額
 28,900,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 41,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6)	[令和 4年1月]	32,000 円/m²
(2)安地超木口	AT 45 00 00 0	/ Γ / (亜+タ の 4手 米五	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨	<u> </u>									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚市川	津字上深町	「404番)	3 外				地積 (㎡)	(694	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用(況	の現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	(都) 準工 (60,200)
	長方形 1:1.5	店舗、工場兼任		ち、小売店館 が建ち並ぶ路		南東16.5 m 市道、 南西側道	1	水道、下水	新飯塚2	km		(その他) 特別用途地区 都市機能誘導区域 (70,200)
(2)	範囲	東 80 m、i	西 20 m、	南 80	m、北	100 m 標	準的使用		店舗兼事			
隣	標準的画地の形状	1		m、 奥行	亍 約		規模		700 ㎡程		_	長方形
地域	地域的特性	特記 特にない	1			. 5 m市道			家駅 西方	52 km		(都) 準工 (60,200) 特別用途地区
		事項			路		施設				規制	都市機能誘導区域
	地域要因の将 来予測	近隣地域は、 影響を及ぼす	幹線道路沿 特段の変動	iいに自動!]要因はな	車関連店 く、今後	舗、医院等がも概ね現況(が建ち並のまま推	ぶ路線 移する	商業地域ものと予	ぱである。 ^ろ 測する。	当地	域の土地利用形態に
	最有効使用の判定	低層店舗兼事						対象基準 の個別的 因		<u>t</u>		+2.0
٠, ,	監定評価の手法 D適用	取引事例比較				2,000 円/	m	_				
U.	7旭州	収益還元法	収益価		3	3,300 円/						
		原価法	積算価			/ 円/						
		開発法		による価格	-	/ 円/		***		_ = = -	–	
(6)司	万場の特性	縁を有する個ん	人事業者のに 内豊富な自動	まかチェー 動車交通量	ン店舗を	展開する法人 に一定の需要	、等が想え Fが認め <i>。</i>	定される られる。	。郊外店 路線商業	E舗につい Ě地に係る	ては新取引作	では、同一需給圏に地 所型コロナの影響も然 ‡数が少なく、また個
` / 村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	リ不動産市場の	D実態を反明 カ流動的なh	央した説得 生格を有し	力の高いi ており、 ⁻	試算価格であ その説得力に	5る。一刀 は相対的I	方、収益 こ低いと	価格は記 :判断され	は算の過程 いる。した	におい :がって	呈も的確に踏まれてお Nて想定上の条件が多 C、比準価格を重視し Eした。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規		標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	一 公示1冊格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	-			正	行政		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の比差		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	100			補 正 そ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地が共	40, 通地点(代表標準	200 円/㎡ 地等と同一地	価 変格 動形 状		国	向。幹線 部に比較	道路沿(対)近い	ハや大型i 路線商業 ¹	商業施設へ	∖顧客0	D旧来型の商業地域は D流出が見られる。 新規出店の動きは見ら
上準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成況		4	静態的に)要因に変					
前か		+3.7 % 半	年間		要 图	3 /						

NO	取引事 例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画りの形状	技 接面法 状況	道路の	設(要交通旅 の状況	E	法令上の規 制等
a	飯塚4C		塚市				建付地	()	ほぼ虫 形	整 南15.5 南西6 · 北西3 · 三方路	n				都)商業 100,400)
b	飯塚4C	飯均	冢市				貸家 建付地	()	ほぼ 形	上 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注	国道				都)近商 100,200)
c	飯塚40	飯均	塚市				建付地	()	ほぼ長	長 南東30	m国道				都) 70,200)
d	- 10 ⁻ 飯塚4C	飯均	塚市				建付地	()	ほぼ長	北西12	m県道			(!	都)商業 90,400)
e	- 2 [·]	18						()							
NO	取引(西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比		推定標準格(円/㎡		個別的 比較	ク要因の		査定価格 (円 / ㎡)
a	(41	,729	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [98.9]		42,742	<u>100</u> [104	.4]	40,9	941 s	iB E通・	0.		41,800
b	(48	,270	100 [100.0]	100	100 [100.0]	-		47,333	100 [113	.2]	41,8	图14 環	疑近 環境	0.		42,700
c d	32	,680	100 [100.0]	[100.0] 100 [100.6]	100 [100.0]	100 [100.0]		32,680	100 [80 100	.4]	40,6	647	可地	+2. 0.		41,500
и — е	47	,765	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		48,052	[113	.3]	42,4	411 र	一の他	0. [102.0	-	43,300
NO	ア事情・	<u></u>	 [] ウ標準化	100 補正の内記	[]	[]			[]	 要因の比較の)内訳		100		
_	の内容				· 六·齐 · 拉	:\C	·⊤⊞↓夲		4:	±= 0 0		* * * * *	拉仁		T四十字	
d			街路 画地		交通・接 行政		環境 その			封路 亍政		文週・ その他		+1.0	圾 児	-6.0
b	正常(% / 月	街路		 交通・接 		環境			<u></u> 封路		<u> </u> 交通・		0.0	環境	+11.0
		+0.20	凹地		¦行政 -		その		0.0	亍政		その他		0.0		
С	正常	% / 月 0.00	街路 画地		│ 交通・接 │ 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一		環境 その			封路 亍政		¦交通・ └ ¦その他		+1.0	環境	-22.0
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	5路		交通・		+4.0	環境	0.0
		+0.10	 画地 		 ¦行政		そ の		· ·	 亍政		 て の他		0.0		
e		% / 月	街路		- ├交通・接 - 	 近 	環境		í	5路 		· 交通・ 	接近	 	環境	
			画地		 ¦行政 '		その	他	í	 丁 政		その他	}			

(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地に	存し、	再調達原個	間の打	把握が困難である	るため。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原信	面法の適用が可能	能な場合	の価格								
造	成事例番号	号			-		所在及	び地番							
素	続地の取得値		事情補	ÎE	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	多正		版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	[] 100						<u>100</u> []	<u>[</u>]		
何	帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 にした価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/r	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋)		2017			(円/㎡)
			100 []	[] 100				(%)	<u>100</u> []	10			
繋	成度修正		[]	/ 100			積算 ⁶	価格		F.] / m²			
内部	7														
	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地垣	関要因の比較	較		街路	i	交通	・接近		環境		行政		₹	その他	1

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

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

(3)-	2 想定建	関物の状	 t況											飯塚(県) ———	5 - 6	-	地-4
		用	途		建築ī	面積		(m²)			階層		延床	面積		(m²)
店舗	兼事務所	Ť					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	責率	基準	容積率等	地積		間	日・奥行		前面道路、	幅員等		
(都特別 都市) 準工 用途地区 機能誘導	<u>(</u> 掌区域		70 %		200 %		200 %		694 n	ı 2	22.0 m×	33.0 m	前面道路:			6.5 m m
	定建物の		1階店舗	i、2 ß	皆事務所	の一棟貨	貸しを	想定		有効 ^図 の理由	紅	100.0 %	一棟貸	しのため			
(3)-	3 総収益	算出内	訳														
ß	階層	用途	È	床面	i積	有効 率	有	効面積	1㎡ 支払賃	当たり月 料	頁	月額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)		\perp		(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗			250.00	100.0		250.00		2,00	0	500	,000	6.	0	3,000	0,000
2	~ 2	事務所	fi		250.00	100.0		250.00		1,50	0	375	,000	6.	0	2,250	0,000
	~												-				
	~																
	~																
					500.00	100.0		500.00				875	,000			5,250	0,000
	計 額支払賃	- € ¥3								978	5 000	D 円 × 12	<u></u> ケロ -		1	0,500,00	nn III
	☆ は は は さ き さ む り り り り り り り り り り り り り り り り り り								四,	/ m² ×	, 000		<u> 12</u> ケ月		'	0,300,00	00円
			の算出根拠	 <u>l</u>			一棟	貸しのた					,,				0 13
			車場使用料							/台 x		台x 12	!ケ月+		=		0 円
貸	倒れ損失	ミ(算出	根拠、 金額	į)			敷金	により担	保され	ているた	め計	上しない。	·				0 円
	室等によ a)x 空		·相当額 ·(%)+(x 空	室率B((%))	+	10,	500,000	円× 円×		5.0) % % =	·		525,00	00 円
以	 上計	+ a+								13 ^			70			9,975,00	
保	証金等σ	運用益	法(空室損失	考慮後	美)			5,250,	000 円 3	× 9	5.0	% ×	1.	00 % =		49,8	75 円
権	利金等の	運用益	弦及び償却額	額(空室	室損失考	慮後)		償却名	₣数(円:	×	年)	運用和 % ×	回り(%) =			0 円
そ(の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益((空室損失	考慮後)			円;			% ×		% =			0 円
総	収益	+	+ +						10,0	24,875	3	(14,445	円/m²)		
(3)-	4 1 m²≝	たりの	月額支払負	賃料の	算出根拠) 内は支持	1	1					ı		
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円 /		事情	補 時,	点修	標準化 補正	建物 差修正	77格 地 E 因の -	地域要)比較	要 基準原 交 格差修 i	皆 査 E (f	定実質賃料 円/㎡)	基準均	也基準階(の賃料
	飯塚4K) -	208	1,9	988	100 [100.0	[100] 100	- 1	100 [100.0]	100 [100.		00 05.0	100] [100.0]	1,893	対象基準月額実	■階の 豊質賃料 2,010	円/㎡
	飯塚4C) -	201	1,6		100 [100.0	[100] 100		100 [100.0]			00 5.0]	2,184	月額支	払賃料 2,000 l	円/㎡)
С	-		(<u> </u>				100	<u>100</u>] [00		1		基準階	1 F	В

					ωχ· 3· (>/\ /	5 - 6	七地-0
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	身	ミ額相当額		算 出	根 拠		
修繕費		515,000	円	103,000,000 ×	0.5	%	
維持管理費		525,000	円	10,500,000 x	5.0	%	
Λ.ΣΠ.Λ.÷R	土地	164,000	円	查定額			
公租公課	建物	721,000	円	103,000,000 ×	50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		103,000	円	103,000,000 x	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		103,000	円	103,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0	円				
総費用							
~		2,131,000	円	(3,071 F]/m²)	(経費率	21.3 %
(3)-6 基本利率等							
r :基本利率		4.5	%	g:賃料の変動率			0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物)	等価格)	40	%	n 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	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	3	(0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		103,000,000 P	9	200 000 ⊞ / =2	500.00	設計監3	
元利逓増償還率		0.0672		200,000 円 / ㎡× 躯体部分	500.00 m 仕上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分
			_	0.0514 x 40 % + 0.0648 x	30 %	+ 0.0908 ×	30 9
建物等に帰属する純収益 ×	(6,921,600 P 9,973 円/r					
(3)-8 土地に帰属する純収益		, :-					
総収益						10,024,875	円
総費用						2,131,000	円
純収益 -						7,893,875	円
建物等に帰属する純収益						6,921,600	円
土地に帰属する純収益 -						972,275	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					948,260	円
×				(1,366	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 ⁹	%				
		23,128,293	円	(33,300	円/m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) 5 - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
飯塚(県) 5 - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額60,000,000 円1 ㎡当たりの価格46,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)	[令和 4年1月]	27,000 円/m²
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	 (5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(2) 夫地嗣且口		(3)1川恰の発展	近帯1141倍	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	少连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯:	塚市徳前	前字水町 1	6番5外						tt (m	b積 ₁²)	1	,304	法	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		交通施)状況	設との	(都 (80, 準防		
	長方形 2:1	店舗 LS 1			量の多い幹総 低層店舗が選 地域		東20 m 市道、 四方路			 水道、 下水	飯塚	₹860	m			の他) ,400)	
(2)		東 30)m、西	30 m、	南 200	m、北	200 m	標準	的使用	1 低層	店舗	地			`	. ,	
近	 標準的画地の形状		間口			···、,5	30 m				500 ו		 等 .	形状長	長方∓	<u> </u>	
隣	地域的特性	特記特					m市道			 			~`	_	_	 ß) 商業	
地域	- B-WEJ1312	事項	JIC & O			路			施設		y(000	""		規制	(90,	400)	
	地域要因の将 来予測				業者が集 とまった:												
(3)揖	最有効使用の判定	低層店舗	舗地						(対象基準 の個別的 因	準地 的要	四方	路				+4.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	別比較法	比準価	格	4	7,000	円/㎡		=							
0.)適用	収益還え	法	収益価	格	3	7,000	円/㎡	-								
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_								
		開発法			による価格		/	円/㎡									
(6)市	5場の特性	舗展開す	ける物販 也と一体	・飲食事業として奥谷	商業地域を 業者である。 〒30m程/ ハてきたエ	が、借地) き確保で 。	又は借え きる土地	Rでの出 せになれ	¦店が多 は店舗	らい。 は 開発需	ぱお、 言要は	幹線:高い	沿いは 。また、	型行15 市内で	。~ 2 ごも堀	0 mの画	地が多
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	、低層に対	5舗のーだ ∫隣でゆ	棟貸しをね めタウンの	元法を適用 想定したが、 D開業が控 鑑定評価額	, 建築費 [*] えており、	り利回! 用地課	のにより 需要は十	価格が分に見	が左右さ	られる	。新	型コロス	ト感染症	E の影	響はある	が、来
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	丰価格	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	Г	1			1 1	補	画地		因	行政	
格しをた		円。	/ m²	100	[]	[]	100						行政の他			その他	
(9) 指か 定ら	飯塚(県)		- 6	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	善価格	内部		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -3.0 0.0
基の	前生指定具准	地の価格	i	[103.7]	100	100	[104	.0]					画地	+2.0	因	行政	-3.0
準検 地討	40	,200 円	/ m²	100	[102.0]	[93.1]	100		45	5,700			行政の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			円/㎡	価 変 格 動	要理										めタウン 4 年開業	
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		表標準地	等と同一地	形状成況	(地 地 要 因							もし中でで ローアル			域ではデ 。	ィスカ
地格の等	公示価格		0/ 1/2	- 円/㎡	要 因 。	(個別的)要 因		作になし。	•								
前か	変動率 年間		% 半年	- 間	% の												

(1))比準価格!	算定内	1記代													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	i地 状	接面道状況	i路の	主要交通 設の状況		法令上の規 制等
а	飯塚 4 C		冢市				更地	(ほぼ) 形	整	北15 m市	道			(都)準工 (60,200)
b	- 21 飯塚4C		家市				建付地	(ほぼ) 方形	長	北西12 г	m県道			(都)商業 (90,400)
С	- 21 飯塚4C	飯均	冢市				建付地	(ほぼ) 形	整	南15.5 m 南西6 m 北西3 m 三方路	n市道			(都)商業 (100,400)
d	- 90 飯塚4C	飯均	冢市				更地	(不整)		北東15.3 向東1.3				(都)商業(90,400)
е	-							()						
NO	取引促(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地切の	域要 比較		生定標準値 (円/㎡)		別的要因	o	査定価格 (円/㎡)
a b	(37,) , 985	100 [100.0]	[101.8] 100 [100.6]	100 [/]	100 [90.0]		42,965		5.0]		45,22	街路 交通 接近	į.	0.0	47,000
	47,	,765	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		48,052		0.9]		47,62	23 環境	į	0.0	49,500
c d	41,	,729	[100.0]	[101.3] 100	[100.0]	[98.9]		42,742		0.0]		42,74	画地 12 行政		0.0	44,50
e e		,751	[100.0]	[101.2] 100	100	[97.9]		57,630		0.0]		57,63	30 2 0)他 [104	0.0	59,900
NO	ア事情	<u>/</u> イ月率			[]				[]	要因	 の比較の	 内訳	100		
		变動率			1		1 .								<u> </u>	
а		%/月 +0.20		0.0 -10.0	- 交通・接 - - 行政		環境 その			街路 行政		i	交通・接 その他	近 +1.0 	_	0.(
b	正常 9	% / 月			 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接	近 +3.0	環境	0.0
	-	+0.10	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_	
С		% / 月 +0.13			_ 交通・接 		環境			街路 			交通・接		環境 	
d		%/月	凹地		¦行政 ¦ 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路			その他 交通・接	近 12 0	環境	į 0.0
		+0.13			 行政		その			 行政		i	その他	0.0	_	U.(
e	9,	% / 月	街路		¦ ┆交通・接		環境		:	街路		- 1	交通・接	近	環境	 j
			画地		¦行政		その	 他		 行政		L 	その他			

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	3場合(の価格									
ì	造成事例番 ⁻	号				-		所在及	び地番								
1	素地の取得(事情補	ÌŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準位	七補正	時点何	修正	追	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	<u>I</u> 100	1						<u>10</u>	0]		1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		i効宅地化薬 €した価格	をで	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因(カ 再	郭達原価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/n	n)						(円/㎡)
			100 []	<u>I</u> 100	1				(%)		0]	<u>I</u>			
Ī	熟成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格			F	円 / ㎡		•	
内記	沢							-									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	甫正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比較	較		街路	·		交通	・接近		環境			行政			その他	1

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

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

(3)	-2 想定建	単物の状	 況										飲琢(県) ———	<u> </u>		地-4
		用	途	建築面	ī積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗	甫					350.0	0	S	1 F	•					350.00	
- /2	 公法上の規	制等														
	金地域等		基準建蔽率等	指定容積	率	基準容積	責率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都	部) 商業 方		100 %	b	400 %		400 %		1,304 m²		.0 m× 2	25.0 m	前面道路:			0.0 m m
木	思定建物 <i>0</i>)概要	一棟貸し店舗						有効率 の理由	1(00.0 %	平家建	店舗の一棟貨			
(3)	-3 総収益		 1 ‡ R													
(3)	-O WO4XII	用途		看	 有効	有効	 面積	1㎡当	<u></u> たり月額	F	額支払賃	計料	 a保証金等(月	数)。保	証金等	(円)
	階層				率 (%)		(m²)	支払賃料					b権利金等(月		 利金等	(円)
	1 ~	店舗		350.00	100.0	;	350.00		1,810		633	,500	10.	0	6,335	5,000
	~															
	~															
	~															
	~			050.00	100.0							500			6,335	5,000
	計	Estra		350.00	100.0	,	350.00			500.5	633				7 000 0	
	F額支払賃							円/		500 F	円 x 12	_{グ月} = 12ケ月			7,602,00	
	共益費(管					北	计售料	に含まれ			mx	120月	=			0 円
			ルデロー(R)を 車場使用料等)			八皿貝	16. 良 作	円/1			台x 12	 ケ月+		=		0 円
			 			敷金に	より担		こいるので	き計上						0円
	空等によ							502,000 F			5.0					
			(%)+(× ≦	≧室率 B(%))	+		ſ	円×			% =			380,10	00 円
Ļ	以上計	+ a+													7,221,90	00 円
1	保証金等の	運用益	(空室損失考慮	後)			6,335,	000 円 ×		.0 %			00 % =		60,18	33 円
柞	€利金等σ	運用益	:及び償却額(空	室損失考慮	震後)		償却年	∓数(円 ×		年) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
7	の他の収え	∖に係る	保証金等の運用益	i(空室損失者	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
	総収益		+ +						2,083 円		(5,584	円/㎡)		
-			月額支払賃料の				力は支持			_b		_ ا				- 1 1
NO	事例番	·号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補	i 時. 正 	点修補	標準化 正	建物 差修正	格 地切のし	或要 比較	基準院格差修正	当 査 E (F	定実質賃料円/㎡)	基準地	!基準階の	の資料
а	飯塚4C)	三(賃 201	1,671	100	[100]		100 100.0]	100 [90.0			100 [110.0	- 1	1,777	対象基準 月額実	階の 質賃料 1,825 F	IJ / m²
b	 飯塚4K)		1,988	_100	[100	0.0]	100	_100	100)	_100	-	2,114	月額支		
С	-	208	(1,905)	[100.0]] 10		100.0]	[90.0			[110.0]	۵,۱۱۲	基準階	1 F	В
_	-		()	100	10		100	<u>100</u>] 100]	100 [_		/ u		-

項目)	ミ額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		283,000 円	56,600,000 × 0.5	5 %
維持管理費		228,060 円	7,602,000 × 3.0) %
	土地	339,100 円	查定額	
公租公課	建物	396,200 円	56,600,000 × 50.0 %	× 14.00 / 1000
損害保険料		56,600 円	56,600,000 x 0.10) %
建物等の取壊費用の積立金		56,600 円	56,600,000 × 0.10) %
その他費用		0 円		
総費用				
		1,359,560 円	(1,043 円/㎡)	(経費率 18.7 %
(3)-6 基本利率等				
r :基本利率		4.6 %	g:賃料の変動率	0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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	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	等価格)	30 %	n c: 設備の経済的耐用年数	15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		56,600,000 円	157,000 円 / ㎡x 350.00	設計監理料率 m ² x (100%+ 3.00%)
元利逓増償還率		0.0679	157,000 円 / IIIX 350.00 躯体部分 仕上部分	
			0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 %	+ 0.0915 × 30 9
建物等に帰属する純収益 ×	(3,843,140 円 2,947 円/㎡)		
	(2,017 137 1117		
総収益				7,282,083 円
総費用				1,359,560 円
純収益 -				5,922,523 円
建物等に帰属する純収益				3,843,140 円
土地に帰属する純収益 -				2,079,383 円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益			2,027,398 円
×			(1,555 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %		
		48,271,381 円	(37,000 円/㎡

令和 4年 7月 27日提出 飯塚(県) 9-1 宅地-1

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

鑑定評価額151,000,000 円1 ㎡当たりの価格9,150 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 19日	(6)路	[令和 4年1月]	円/㎡
 (2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	│ │正常価格	線	路線価又は倍率	1.2 倍
			III III III III	1Щ	倍率種別	
,	令和 4 年 7月 1日 	(5)価格の種類	止 常 価格 	価	倍率種別	

2	鑑定評価額の決定	-W-E-III	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに飯	塚市横田	字後牟田	669番	7 2 外					地: (㎡		16,504)	法令上の規	制等
地	形状	敷地の	の利用の理	別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交i 近の状況	通施設との 兄	(都) 工専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	工場兼3	事務所		見模工場等 景団地	が建ち並	東9.5 r 市道、 背面道	n		水道、 ガス	新飯	塚3 km		(その他)	
(2)	範囲	東 70	Om、西	450 m、	南 350	m、北	100 m	標準	的使用	工場	地				
近	標準的画地の形ង	大等	間口	約 100	m、 奥	行約	150 m、	規	模	15,	000 m	i程度、	形状		
隣 地	地域的特性	特記特	きにない			街 9.	5 m市道	道	交通	新飯均	冢 西	方3 km	法令	(都) 工専	
域		事項				路			施設	 			規制	(60,200)	
	地域要因の将 来予測					しており 価は今後							こから、相	対的に交通利 [。]	便性に
(3)揖	侵有効使用の判定 	工場地							` (対象基準 の個別的 因	隼地 <u>:</u> 的要	二方路			0.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価			9,150	円/㎡	_						
0)適用	収益還え	元法	収益価				円/㎡	-						
		原価法		積算価	格			円/㎡	-						
		開発法			による価格	-		円/㎡							
(6) ਜ	万場の特性	る。県内方、建筑	内の利便性 築費の高服	tの良い 騰もあり	□業地では 殳資採算性	物流用地の観点か	需要を中 ら需要は	心に取効外の	得競争 割安な	♪が過熱 ♪工業地	いしてで なにも「	おり、 ^壮 句かって	也価の大幅な	≹者も需要者と は上昇が見られ 地域にも工場用 ある。	る。一
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	当該需要格である	要者は類(る。一方に	以不動産(X益価格I	D取引価格 は、対象不	るとの比較 動産が自	こより売 己利用の	買価格 多い工	を決定 業地域	Eするこ 域に位置	とか! [し、]	ら市場の 賃貸市場)実態を反映 易が形成され	月を企図する法 快した説得力の れていないため D通り決定した	高い価 適用し
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別 比 要团 比	りの	対象基 の規準 (円 /	き価格	内 準 化	交通	· 重	地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格			1	100	100	ſ	1			補		_	因 行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]		100				I	その他		その他	
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的関の交	対象基 の比準 (円 /	き価格	根 内 注 訳	■ 交通 公 環境	竟	地街路域交通要環境	
基の準検			} / m²	100	100	100	[100	1			祖	行政	攵	因 行政 その他	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	8,32) 円 / ㎡	価 変 数 動	一般的	' りゝ エ						 没も見られる	 るなど、工業用 広大させている	
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地等	等と同一地 -	· ^{庶)} 形	大地 地	越 飯	塚市内 他地域	に高速 での工	道路の 場用地	ICが 不足か	ない等、 ら地価I	交通利便性 は上昇傾向で	生は劣るが、割 で推移している	安感と 。
地格の等前か	公示価格	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はなり	l 1 ₀							
וו ווא	夕 製 半 千 日	+10.0	% 半年	비	70 07										

NO.	取引事 例番号		 听在及び地 」等	を番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	遠賀4 C	遠貧	賀郡遠賀町				建付 地	(· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東10 m県 南6 m 西5 m 三方路				(都) (60,200)
b	田川040	田川	市				建付地	(ほほ 形	<u> </u>	南7 m市; 西5.5 m 角地	道 道			(都) (80,200)
<u> </u>	- 11418 川崎04C	田川	郡川崎町				更地	(ほほ) 形	<u> </u> ぎ整	南12 ㎜	道			(都) (70,200)
b	- 10801 筑紫野 4 k - 614	筑线	紫野市				建付地	(不整)	隆形	南東9 m! 北東3.6 北西3.3 西5.8 m 四方路	m			準都計 (70,200)
9	-							()						
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減価の補証			定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 北較		性定標準値 (円/㎡)		别的要因 <i>0</i> 竣	D	査定価格 (円/㎡)
э Э	9,6)	100 [100.0]	[100.0] 100 [100.0]	100 [100.0	100 [100.0]		9,626		.0]		9,53	街路 31 交通 接近		0.0	9,530
 :	7,7)	[100.0] 100 [100.0]	100	100.0			7,849 5,409	[87 	7.3]		9,37)1 環境 画地		0.0	9,370
k	(12,0)	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0	100 [100.0]		12,417)).1]		8,92	一 行政	也 (0.0	8,930
e 10	ア 事情 イ の内容 変			ユニニゴ 100 補正の内記		_ <u>100</u>			[]	或要因	 の比較の	内訳	[100 .	<u>U</u>	
э	正常 %	/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	ī 0.0	環境	į. 0.0
	(0.00	画地		 		その		0.0	 行政			その他	0.0		
3		/月).00	街路 画地		交通・ 行政		環境 その			街路 行政		L	交通・接近 その他	1 0.0 -10.0	環境	i 0.0
<u> </u>		/月).10	街路 画地		 交通・ 		環境 - 環境 			街路 行政			交通・接近 その他		· 環境	
d		/月).30	街路	0.0	<u> </u> 交通・ 	接近 0.0	- 環境 -		0.0	街路 		0.0	 交通・接近 	「 +7.0	· 環境	į 0.0
e			街路	0.0	¦行政 交通・		¦その 		0.0	行政 街路		- 1	その他 交通・接近		_ 環境 	į
			 画地 田由		 行政		その	 他 		· 行政		-	その他			9,150 円 / ㎡

													以少	(木)	9 -	1	七地-3
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用できる	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格										
适	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
茅	素地の取得	価格	事情補	正	時点修正	の価権		造	成工事費		標準化	補正	時点	修正	追	冬正後の	事費の補 の価格
	(円/	m²)					(円/㎡) ————		(円/n	n')						(F	子/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	-]			
乍	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	で	地域要[因の比		的要因の	カ 耳	写調達 原	京価
	(円/	m²)					の価格 (円/㎡)	际	:した価格 (円 / n	n²)	較		比較			(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	10				
烹	热成度修正		[]	/ 100			積算值	価格			F	l / m²		·		
内訓	Ŗ																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月習	^函 変動率	付帯	標準化補	Œ				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地垣	域要因の比	較		街路	ž	交通	・接近		環境		f .	ī政			その他	<u>t</u>	
(0)	UD >4 /T 15 5	<u>- ب</u>	÷n														

(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	還元法が適用できな	い場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円		(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己利用の多い工業	ź地域であり、賃貸 ī	5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。	

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) 9 - 2 宅地-1

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

鑑定評価額 51,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 7,250 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 4年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 4年 7月 8日 路線価又は倍率 1.2 倍 線 (2)実地調査日 令和 4年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨							
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚市有安	字鳥羽958番9					地積 7 (m²) (,122 法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺の土地の 況	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施記 接近の状況	(60,200)
	長方形 1:2	工場	中規模の工場、特 ター等が集積する 工業団地	→ -L-p+ πu	北東11 m 市道		水道	新飯塚3.2 km	(その他)
(2)	範囲	東 200 m、西	300 m、南 200	m、北 2	200 m 標	準的使用	用 工場:	地	'
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 名	約 60 m、 奥征	亍 約	115 m、 🧦	規模	7,0	000 ㎡程度、	形状 長方形
地域	地域的特性	特記 特記すべき	事項はない。	街 111	m市道	交通施設	3 . 2	R駅 東方 ≀km	法令 (都) 工専 (60,200)
-	地域要因の将 来予測	既存の工業団地	で空きはなく、今 流施設用地の需要	└──┴ 後も現状を		このと子	ー 測する。		╵───└ 或近くに卸売市場が移転し
	最有効使用の判定	工場地	T.,				対象基準 の個別的 因	^{‡地} ない り要	
l ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	7	7,250 円/				
		収益還元法	収益価格		/ 円/				
		原価法開発法	積算価格 開発法による価格	z	/ 円/				
	5場の特性 式算価格の調整・	は、工場・倉庫和 マース市場の拡大 取引される規模や	川用目的の一般事業 にに伴い物流施設の ・価格帯等がまちま	法人等で、 需要が高ま ちで、需要	地場企業か きっており、 長の中心とな	ら全国原特に大きる価格を	展開の企 型倉庫の 帯は見い	業まで幅広い。コ 建設が可能な大規 だせない状況にあ	圏域とする。需要者の中心 ロナ禍が追い風となりEコ 見模用地への選好性が強い。 5る。 た実証的な価格である。自
` ´ 柞	食証及び鑑定評価 頁の決定の理由	社使用を前提とし したがって、信頼 上記の通り決定し		あることか を重視し、	Nら収益価格 工場地の動	の試算を 向及び(を断念し 也市町と	た。 の価格バランスも	5考慮のうえ、鑑定評価額を
示準		標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円 / ㎡	100 100	100	[]			補 画地	因 行政 その他
をた (9) 指か に	指定基準地番	_	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較	個別的	の比		その他 標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 []	100	[]			補 画地 正 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対年 基準 準備 20	ら が が が が が が が が が が が が が	6,500 通地点(代表標準地等	形状成況	地域	ノ ニーズ:	が更に加 卸売市場	速してい が移転し	いる。 したことから関連が	広大により、物流施設の利用 を設用地の需要が高まり、こ をは拡大傾向にある。
地格 の等 前か	公示価格	+11.5 % 半年	- 円/㎡ 問 % の	(個別的 要 因	I	要因に変	動はない	· 1 ₀	

0 V	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	o F	画地 形状	接面道 状況	重路σ.	シ 主	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	田川04	C 田/	川市				建付地	(ほに)形	 ぎ 整	南7 m市 西5.5 m					(都) 80,200)
	- 114	-															
b	遠賀4 C	遠 <u>î</u> 55	賀郡遠賀町	•			建付 地	(ほ!i	ぎ整	東10 m県 南6 m 西5 m 三方路	 東道			((都) 60,200)
c			手郡鞍手町				建付地	((ま) 形	<u></u> ぎ整	南西5.2	m⊞T	道			(都) 60,200)
	- 50	05															
d	小竹 4 C		手郡小竹町	•			その 他	((ほ) 形	ぎ整	南東14	m町道			((都) 70,200)
	- 8	54															
	_							()							
NO	取引(円)	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推(定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		 住定標準 (円/㎡)		──│ 個別的 比較	ற要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	(771	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]		7 940	10	0 1.6]		7.0	22	街路	(0.0	7 02
b	(,771)	_100.03	[100.0]	_100.03	100		7,849	_10			7,0	33	交通・ 接近	(0.0	7,03
	9	,626	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		9,626	+	5.0]		7,1	30	環境	(0.0	7,13
C	10	,590	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		10,590	10	<u>0</u> 9.5]		7,5	91	画地		0.0	7,59
d	Ι'	,070)	_100	[100.0]	100	100			_10					行政		0.0	
e	(,411	100	100	100.0]	[100.0]		5,685	10	4.9] n		7,5	90	その他	[100.	0.0	7,59
_		ĺ		100	[]]]					100	<u>.</u>	
10	ア事情の内容			補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通	・接近	0.0	環境	+20.
		0.00	画地	-1.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その	他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	+35.
		0.00	画地	0.0	├	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	その	 他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		 環境			街路					-3.0	環境	+58.
		0.00	 画地		 行政		- そ の			行政		0.0	L		0.0	<u>-</u>	
d	その他	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路				・接近	+6.0	環境	-30.0
		0.00	 画地		 ¦行政		¦その			行政		0.0	L		0.0	<u></u>	
e		% / 月		0.0	 交通・接		· · 環境		0.0	街路				・接近	0.0	環境	
			 画地		 行政		 			行政			その			L	
														.5			

															` '		
(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	I	既成	市街地で	再調達	原価の把拡	屋が[困難なた	め				
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	画法の適用が	可能な場	易合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	•							
177	素地の取得((円/)		事情補	正	時点修正)価t	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที)	標準	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							10 [0]	<u>L</u>]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	: 1 €	ョ効宅地化図 余した価格	をで	地域:	要因の比	個別的 比較	勺要因0) Ā	調達原価
	(円/㎡)							(円/㎡)		(円/r	'n)	**		LOTA			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)		0]		00		
Ę	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格			F	-			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	3	3	泛通	・接近		環境		-	行政			その他	ļ

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

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

令和 4年 7月 27日提出 飯塚(県) 9-3 宅地-1

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

鑑定評価額103,000,000 円1 ㎡当たりの価格7,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7	7月 1日	 (5)価格の種類	正常価格	WAY	路線価又は倍率	1.3 倍
(2) 夫地嗣且口	マ和 4 年 7	7月 1日	(3)1四个分グ生共	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鉛	監定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 飯塚市平竹	亘字源知 4	35番74	1 外					地積 (㎡)		,082	法令上の規制等	
地地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	接面	接面道路の状況 供給 処理施 設状況				で な交通施設 の状況	せい ひょうしょう ひょうしょう ひょう ひょう ひょう ひょう ひょう ひょう ひょう ひょう ひょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう し	(都) 工専 (60,200)			
	正方形 1:1	工場兼事務所	中規模画整然		が が を型の工	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)	 範囲	東 200 m、西	i 150 m	南 600 i	m Hr	200 m	押 淮	的信用	1 工場	m+#			(70,200)	
近	 標準的画地の形									ഗാം 2000 m³∄		计以状		
隣	地域的特性	特記 特になし	M3 120			m市道	7961	·^ 交通	_		2.5 km		- (都) 工専	
地域	5 777512	1312 1312 3								, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	2.0 14.11		(60,200) 土砂災害警戒区域	
1 -36		事項			路			施設	i	規制			工砂災害警戒区域	
	地域要因の将 来予測	旧中小企業基盤 豊地区では最も											、34社が立地。筑	
(3) 指	最有効使用の判定	工場用地						` ´(対象基準 の個別的	集地 三 勺要	方路		+1	
` '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価額	各		7,900	円/㎡		因					
0	D適用	収益還元法	収益価額	各		/	円/m²							
		原価法		/ 円/㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6) ī	市場の特性	となる。業績好	調な企業にの工業用は	こよる新工 ^力 也の地価は、	易立地が 上昇に転	見られ、 じている	令和 2 。飯塚	年に創	仮塚市の E業立地	工業団	地は完売と バンクを開	:なり月 設し、	同種の企業が需要者 用地不足が懸念される 令和2年から運用を 也で数億円まで。	
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	、自用目的の取	引が主で、 投資額は個	収益還元 種かで、建物	去は適用 勿や設備(しなかっ の投資額	た。な が大半	お、当を占め	当地域の りるため	ような 、土地	地価水準の 価格の高低)低い] は投資	意して試算した。まだ 「業地域における新り 資意思決定にあまり 快定した。	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		りの	の規準		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	小元価枚			100	100	r]			補	画地		因 行政	
格しをた		円 / m²	100	[]		100				正	行政 その他		その他	
(9)	指定基準地番		時点		地域引		削的	対象事	基準地	標	その他 街路		地 街路	
指か 定ら		-	修正	補正	因の比較	比數	園の │	の比当	集価格	内準訳化	交通環境		域 交通 環境	
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
準検 地討		円 / m²	100	[]	[:	100	_			正	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		00円/㎡	一般的 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、飯要 因 塚市の工業団地は完売した。										
基準準価	である場合の検討 一代表標準地	成 況							∜すると発表。令和∠					
地格の等前が	公示価格	+9.7 % 半年	- 円/㎡ 	要 数 の	(個別的	为 特	になし							
רו הם ו	夂劃竿 十囘	1 TO.1 70 T		70 07										

OV	取引事例番号	₽ /	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	路の	設設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚40	飯均	家市				更地	(,	長方	5形	南東6 m ² 北西4 m	市道				(都)1住居 (70,200)
	- 2	28															
b	飯塚4K H - 2	D 飯 ¹ 08	冢市				建付 地	(;	不整	部	東4.5 m	市道				(都) (70,200)
c	田川04		 川市				建付			ほほ	整	南7 m市	 道				(都)
	- 114						地	()) 形	~==	西5.5 m 角地	_				(80,200)
d	字 114 宮若4 K						更地			ほほ	f整	北東11 г	m市道				 隼都計
		11	H-11-				~ 5	()) 形	~==						(70,200)
e	0							(,)							
	-																
NO	取引	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		惟定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	的要因0		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.5]	100	100		0.400				7.0		封路	C	0.0	7.000
b	(,208	100.0]	100	100	100		9,162	100			7,88		交通・ 妾近	C	0.0	7,960
	11	,480	[100.0]	100	[100.0]			12,749				9,08		~~ 環境	C	0.0	9,170
C	(7	,771 ,771	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]		7,849				7,70		画地	+1	.0	7,780
d	()	100	[104.6]	100	100		7,010	_100			.,	í	亍政	C	0.0	7,700
	14	,391	[100.0]	100	[/]	-		15,053	[168			8,9	18	その他		0.0	9,010
e	()		100		[]			100) <u> </u>					[101 .	0]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記			I		-		要因 数要因]の比較の	内訳				
a		% / 月		0.0	交通・指	 	環境		0.0	街路		-4.0	交通 '	接近	+10.0	_ 環境	+10.0
		+0.10	画地	+1.0	 ¦行政	0.0	\ て の	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	 也	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	·····································	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	0.0	環境	+35.0
		+0.50	画地	 -5.0	└ ¦行政		¦その		0.0	 行政		0.0	その他	 也	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・指		環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	0.0	環境	+5.0
		0.00	画地	 -1.0	 ¦行政		- そ の		0.0	 行政		0.0	 そのft	 也	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・持		環境			街路		1			+25.0	環境	+35.0
		+0.42	画地		 ¦行政		その			 行政		0.0			0.0	Ĺ	
e		% / 月	街路		 交通・排		環境			街路		1		・接近		環境	
					 ¦行政		その	 他	- 1	 行政		L I I	その他	 也		<u>L</u>	
_	 	+ 🗀 🏊 T	 		I		1					I	1 LL ¥#	価格:			7,900 円 / ㎡

													欧球	(乐)	9 - 3		七地-3
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原作	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	既成市街地のため										
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び地番										
1117	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 洛 (円 / ㎡)	造	i成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正	道修	成工事 を正後の (円	費の補 価格 / ㎡)
			<u>100</u> []	100						<u>10</u>]	<u>[</u>]			
付帯費用標準化		補正	時点修正		付帯費用の補修 正後の価格		有効宅地化率 除した価格		地域要因の比 較			個別的要因の 比較		調達原	価		
	(円/	m²)					の画情 (円/㎡)	Par	でルストロック (円/n	n²)	#X		1044			(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>	00			
i i	熟成度修正		[]	/ 100		積算価格					円 / ㎡		·			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			ŧ		付帯	標準化	補正				月率変	動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較 街路				交通	・接近		環境			行政			その他				
(0)	ᄪᆇᄺ	<u>~</u> —н	±⊓														

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						()	()							
	収益価格		円 (円/㎡)										
	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 適用とした。	5工場地域であり、賃賃	貸収益性に基づいて取ら	引される可能性は低い	と判断し、収益還元活	法を非							

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