

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

鑑定評価額	17,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	29,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市片島 3 丁目 4 0 6 番 2 2 外 「片島 3 - 1 0 - 3 2 」				地積 (m ²)	(469)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚 1.5 km		(都) 2 住居 (60,200) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 100 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模 450 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	新飯塚駅北西方 1.5 km	法令 (都) 2 住居 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が多い住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準はやや高台の利便性が劣る住宅地であるが、飯塚市中心部に比較的近くやや上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	27,300 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する 3 0 ~ 4 0 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家を中心である。やや高台に位置しているものの、住宅地の需要はやや高まっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1 5 0 0 万円程度、新築戸建物件で 3 6 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は戸建住宅が中心でアパート等が若干見られる程度のため、収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,700 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。やや利便性が劣る地域でも需要に回復が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。市内中心部に比較的近い土地の需要はやや上昇傾向である。			
変動率 年間 +2.2 % 半年間 %				(個別的)	個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 1110	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4m市道		(都)商業(90,240)		
b	飯塚5C - 201	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	南5m市道		(都)2住居(60,200)		
c	飯塚5KD H - 206	飯塚市		建付地	()	長方形	南西6m市道		(都)準工(60,200)		
d	飯塚5C - 208	飯塚市		底地	()	ほぼ台形	北16m市道 西6.5m 角地		(都)1住居(70,200)		
e	飯塚5C - 1005	飯塚市		建付地	()	不整形	西6m市道		(都)1住居(60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,237	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,600	100 [86.3]	35,458	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	35,500	
b	() 39,202	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	39,986	100 [101.9]	39,240	環境 0.0 画地 0.0	39,200	
c	() 30,825	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	30,645	100 [84.3]	36,352	行政 0.0	36,400	
d	() 38,488	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	39,092	100 [103.9]	37,625	その他 0.0	37,600	
e	() 37,741	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	47,695	100 [126.4]	37,733	[100.0] 100	37,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -14.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	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 +4.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +29.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,672,659	1,373,940	5,298,719	4,800,000	498,719	(0.9763) 486,899	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	12,813,132 円 (27,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	230.00	L S 2 F		460.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 2住居	60%	200%	200%	469㎡	20.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1住戸が平均57㎡程度の2LDKの共同住宅(8戸)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	230.00	100.0	230.00	1,180	271,400	1.0	271,400	1.0	271,400
2 ~	住宅	230.00	100.0	230.00	1,200	276,000	1.0	276,000	1.0	276,000
~										
~										
計		460.00	100.0	460.00		547,400				547,400
年額支払賃料						547,400円 x 12ヶ月 = 6,568,800円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000円/台 x 8台 x 12ヶ月 + = 384,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						6,568,800円 x 6.0% + 384,000円 x 6.0% = 417,168円				
以上計 + a+ - -						6,535,632円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						547,400円 x 94.0% x 1.00% = 5,146円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 547,400円 x 94.0% x 0.2563 = 131,881円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						6,672,659円 (14,227円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚5C(賃) 901	1,106 (1,060)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [122.0]	100 [100.0]	1,133	対象基準階の月額実質賃料 1,227円/㎡
b	飯塚5C(賃) 902	1,144 (1,097)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [108.0]	100 [100.0]	1,324	月額支払賃料 (1,200円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	307,200 円	76,800,000 x	0.4 %
維持管理費	347,640 円	6,952,800 x	5.0 %
公租公課	土地 27,900 円	査定額	
	建物 537,600 円	76,800,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	76,800 円	76,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	76,800 円	76,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,373,940 円 (	2,930 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	76,800,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 460.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,800,000 円 (10,235 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,672,659 円
総費用			1,373,940 円
純収益 -			5,298,719 円
建物等に帰属する純収益			4,800,000 円
土地に帰属する純収益 -			498,719 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			486,899 円 (1,038 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	12,813,132 円 (		27,300 円 / m ²)

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

鑑定評価額	5,350,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市菰田東 1 丁目 1 5 9 番 5 「菰田東 1 - 3 - 3 7」			地積 (㎡)	214	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)		
	台形 2:1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成の住宅地域	南西 6 m 市道	水道、下水	飯塚 650 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 10 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	飯塚駅南東方 650 m 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、中小規模一般住宅が多い既成住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要が一部回復傾向で、地価水準は若干上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	25,500 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	20,300 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する 30 ~ 40 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家を中心とする。飯塚駅に近い住宅地で土地の需要はやや高まっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 500 万円程度、新築戸建物件で 2600 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。標準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域はアパート等が見受けられるものの戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、標準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		補 正 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	飯塚(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	26,500 円 / ㎡	[103.0]	100	100	[100.0]	24,700	補 正 其他	
	変動率	年間 +1.2 %	半年間	%	[110.7]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,700 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格変動要因	(一般的要因)	景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。最寄駅に近い地域で需要は高まっている。		
	変動率		年間 +1.2 %		半年間		(地域要因)		
	変動率		年間 +1.2 %		半年間		(個別的要因)		
	変動率		年間 +1.2 %		半年間		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 807	飯塚市		更地	()	台形	南8 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	飯塚5C - 1004	飯塚市		建付地	()	長方形	東6.3 m市道 北5.9 m 南6.2 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)		
c	飯塚5C - 804	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	北東5 m市道 南東3.6 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
d	飯塚5C - 906	飯塚市		更地	()	長方形	西12 m市道		(都) 1住居 (60,200) 土砂災害特別区域		
e	飯塚5C - 922	飯塚市		底地	()	台形	西3 m私道		(都) 1住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 26,119	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	27,631	$\frac{100}{[102.0]}$	27,089	街路 交通・ 0.0	27,100	
b	() 22,468	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	21,569	$\frac{100}{[86.2]}$	25,022	接近 環境 0.0	25,000	
c	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	19,553	$\frac{100}{[80.5]}$	24,289	画地 行政 0.0	24,300	
d	() 15,135	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,241	$\frac{100}{[65.9]}$	23,127	その他 0.0	23,100	
e	() 14,150	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,192	$\frac{100}{[53.4]}$	26,577	[100.0] 100	26,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -17.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -32.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -8.0	環境 -37.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,847,990	591,100	2,256,890	2,087,500	169,390	(0.9763) 165,375	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	4,351,974 円 (20,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,220	122,000	1.0	122,000
2 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,250	125,000	1.0	125,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		247,000		247,000
年額支払賃料				247,000円 x 12ヶ月 = 2,964,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,964,000円 x 6.0% + 円 x 6.0% = 177,840円				
以上計 + a+ - -				2,786,160円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				247,000円 x 94.0% x 1.00% = 2,322円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 247,000円 x 94.0% x 0.2563 = 59,508円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				2,847,990円 (13,308円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚5C(賃) - 906	1,453 (1,453)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,321	対象基準階の 月額実質賃料 1,278円/㎡
b	飯塚5C(賃) - 907	1,403 (1,332)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [117.0]	<u>100</u> [100.0]	1,236	月額支払賃料 (1,250円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	133,600 円	33,400,000 x	0.4 %
維持管理費	148,200 円	2,964,000 x	5.0 %
公租公課	土地 8,700 円	査定額	
	建物 233,800 円	33,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	591,100 円 (	2,762 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,400,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
		設備部分 0.0889 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,087,500 円 (9,755 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,847,990 円	
総費用		591,100 円	
純収益 -		2,256,890 円	
建物等に帰属する純収益		2,087,500 円	
土地に帰属する純収益 -		169,390 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		165,375 円 (773 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	4,351,974 円 (	20,300 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	5,050,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市伊岐須字大坪 8 4 2 番 3 6				地積 (m ²)	185	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	北 6 m 市道	水道、下水	新飯塚 3.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	古い住宅団地	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	新飯塚駅 北西方 3.5 km 法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	開発後約 4 0 年近く経過した約 3 0 区画の住宅団地。団地が古い割だが幅員 6 m 道路が多く、外壁塗替により適切に管理されている住宅や建替えも見られる。また、地勢は平坦。団地の品等は良い。地価はやや上昇傾向。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は郊外の住宅地域。需要の中心は、地場サラリーマン等の一次取得者。車利用が中心のエリアで、駅距離はあまり意識されず、当地域のように小中学校に近接するエリアが 선호されやすい。住宅の分譲価格に占める土地価格の比率は低く、逆に建物価格が上昇すれば分譲価格も上がりやすい。新築住宅価格は分譲業者によってかなり差があり、土地 6 0 ~ 7 0 坪、建物 3 0 ~ 3 5 坪で、2 2 0 0 ~ 3 3 0 0 万円。中古住宅は 1 0 0 0 万円台。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は資料客観性が高い複数の事例を重視して試算した。郊外の住宅エリアにあって小中学校に近接する当地域への需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,500 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的)	卸売市場跡地 (6 6 , 7 0 0 m ²) にゆめタウンが R 5 年 7 月開業予定。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	新飯塚駅の乗車人員は新型コロナで減少したが、R 3 年は若干回復した。伊岐須小学校校区の人口は R 2 R 5 の 3 年間で 4 . 2 %			
変動率 年間 +3.0 % 半年間 %				(個別的)	特になし			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	飯塚5C - 1106	飯塚市				建付地	()	正方形	西9 m市道		(都) 1低専 (40,60)			
b	飯塚5C - 803	飯塚市				建付地	()	ほぼ長方形	北5 m市道 南5 m 二方路		(都) 1中専 (70,200)			
c	飯塚5KD H - 206	飯塚市				建付地	()	長方形	南西6 m市道		(都) 準工 (60,200)			
d	飯塚5C - 805	飯塚市				更地	()	不整形	南東9.5 m市道		(都) (70,200)			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 25,297	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,778	100 [94.9]	27,163	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	27,200			
b	() 24,265	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	24,122	100 [98.0]	24,614	環境 画地	0.0 0.0	24,600			
c	() 30,825	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	30,645	100 [112.4]	27,264	行政	0.0	27,300			
d	() 26,354	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	27,852	100 [100.9]	27,604	その他	0.0	27,600			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-5.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境	+5.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,300 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	7,820,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市鯉田字市ノ間 2 5 2 5 番 1 3 0				地積 (m ²)	243	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 低専 (50,80)
	ほぼ整形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス	浦田 620 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 150 m、南 150 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模			240 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特になし。		街 基準方位北 6 m 市道	交通 浦田駅 南東方 620 m	法令 (都) 2 低専 (50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられない。周辺では住宅需要が高まっており、地価は若干の上昇傾向にて推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格 32,200 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²						
	原価法	積算価格 / 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市中心部への接近性が比較的良好な中規模一般住宅が建ち並び住宅地域である。需要者の中心は、飯塚市内等に勤務する給与所得者である。同市の人口は減少傾向であるものの筑豊地域の拠点都市であるため、利便性が良好な地域の需要は底堅く、地価は横ばいから若干の上昇で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 5 0 0 万円から 1, 0 0 0 万円程度、新築住宅で 2, 0 0 0 万円から 2, 5 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既成の戸建住宅地域であり、アパート等の収益物件はほとんどなく、収益建物の想定は現実性を欠き、収益還元法は適用していない。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、市内の戸建住宅用地の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]			
		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	飯塚(県) - 1							
	前年指定基準地の価格	[102.2]	100	100	[103.0]	32,000		
	35,700 円 / m ²	100	[100.0]	[117.3]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,100 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的 要因)	飯塚市は人口が減少し高齢化が進んでいるものの、筑豊地域の中心として拠点性を有しており、大型商業施設が進出予定である。		
	変動率 年間 +3.5 % 半年間 %				(地域 要因)	既成の住宅地域であり、地域要因について特段の変動は見受けられないものの、市中心部へのアクセスが良好で住宅需要は高まっている。		
					(個別的 要因)	個別的的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚5K - 217	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	東6m市道		(都)1中専 (60,200)					
b	飯塚5KD H - 212	飯塚市		建付地	()	台形	南西9m市道 北東6m 二方路		(都)2低専 (60,80)					
c	飯塚5C - 1002	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北6.1m市道		(都)1中専 (60,200)					
d	飯塚5C - 909	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	南7.5m市道 東6m 角地		(都)2低専 (60,80)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 32,873	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,002	$\frac{100}{[100.0]}$	33,002	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
b	() 31,173	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	30,514	$\frac{100}{[102.0]}$	29,916		34,000 30,800				
c	() 37,633	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,197	$\frac{100}{[123.2]}$	31,004		31,900				
d	() 42,688	$\frac{100}{[120.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	34,079	$\frac{100}{[100.0]}$	34,079		35,100				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+27.0 0.0
d	限定価格	% / 月 +0.29	街路 画地	0.0 +7.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,200 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	8,800,000 円	1㎡当たりの価格	39,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 8日	(6)路線価	[令和 5年1月]	32,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市柏の森字丁ノ坪634番35				地積(㎡)	221	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北西5m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚700m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 70m、南 40m、北 40m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 14m、規模 220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	交通及び生活利便性が良好な地域	街路	5m市道	交通施設	新飯塚駅 南東方700m	法令(都) 1住居(60,200) 規制
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	29,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、J R新飯塚駅及び飯塚駅を取り巻く中小規模の戸建住宅地域である。主な需要者はエンドユーザーが中心であるが、不動産業者の需要も見込まれる。市内の戸建住宅市場は活況を呈しており、特に新興住宅の売れ行きは好調で、また中古住宅についても取引が活発化しており回復傾向にある。取引価格の水準は土地200～250㎡程度で700～1000万円弱が中心、新築住宅は2500～3000万円前後が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域周辺の事例を主に採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。なお、対象基準地が存する地域は居住の快適性が重視される住宅地域であるので、比準価格を中心に収益価格を参考とし、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	飯塚(県) - 1	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	[100.0] 100	39,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,300 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕		飯塚市の景気について、個人消費は飲食業や観光関連が人出の増加で持ち直しており、住宅投資も基調として持ち直している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		駅から徒歩圏内で良好な居住環境にあることから、堅調な住宅需要に支えられ、地価の上昇率は拡大傾向にある。		
変動率 年間 +1.3 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 221	飯塚市		更地	()	長方形	南東6 m市道		(都)1住居 (60,200)		
b	飯塚5C - 511	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	北東4.3 m市道 南東4.7 m 角地		(都)1住居 (70,172)		
c	飯塚5C - 1002	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北6.1 m市道		(都)1中専 (60,200)		
d	飯塚5C - 205	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		(都)2低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 32,349	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	32,834	100 [86.3]	38,046	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	38,000	
b	() 30,182	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [105.1]	29,378	100 [68.9]	42,639	環境 0.0	42,600	
c	() 37,633	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,197	100 [94.0]	40,635	画地 0.0	40,600	
d	() 32,445	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	32,351	100 [82.6]	39,166	行政 0.0	39,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0 [100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -26.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -14.0	画地 +3.0	行政 -3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 40,100 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,813,100	575,800	2,237,300	1,981,250	256,050	(0.9763) 249,982	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	6,578,474 円 (29,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,150	115,000	2.0	230,000		
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,180	118,000	2.0	236,000		
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		233,000				466,000
年額支払賃料						233,000円 x 12ヶ月 = 2,796,000円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 192,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されており計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,796,000円 x 6.0% + 192,000円 x 6.0% = 179,280円				
以上計 + a+ - -						2,808,720円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						466,000円 x 94.0% x 1.00% = 4,380円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						2,813,100円 (12,729円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚5C(賃) - 1101	1,043 (1,000)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,132	対象基準階の月額実質賃料 1,182円/㎡
b	飯塚5C(賃) - 1102	1,303 (1,250)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,343	月額支払賃料 (1,180円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	126,800 円	31,700,000 x	0.4 %
維持管理費	149,400 円	2,988,000 x	5.0 %
公租公課	土地 14,300 円	査定額	
	建物 221,900 円	31,700,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	31,700 円	31,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,700 円	31,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	575,800 円 (	2,605 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,700,000 円	設計監理料率 154,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,981,250 円 (8,965 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,813,100 円
総費用			575,800 円
純収益 -			2,237,300 円
建物等に帰属する純収益			1,981,250 円
土地に帰属する純収益 -			256,050 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			249,982 円 (1,131 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	6,578,474 円 (		29,800 円 / m ²)

Table with 5 columns: 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. Row 1: 飯塚(県) - 6, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 渡辺 悟

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 3 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, use, comparison methods, market characteristics, and price adjustments. Includes details like '飯塚市幸袋字昆砂門 5 3 7 番 3 0' and '低層住宅地'.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚5C - 1106	飯塚市		建付地	()	正方形	西9 m市道		(都) 1低専 (40,60)					
b	飯塚5C - 1117	飯塚市		建付地	()	台形	北東4 m市道 南1.5 m 二方路		(都) 1住居 (70,160)					
c	飯塚5C - 803	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北5 m市道 南5 m 二方路		(都) 1中専 (70,200)					
d	飯塚5KD H - 208	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	西7 m県道 北6 m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 25,297	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,778	$\frac{100}{[93.9]}$	27,453	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0				
b	() 24,425	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	24,667	$\frac{100}{[94.1]}$	26,214		28,600 27,300				
c	() 24,265	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,122	$\frac{100}{[89.0]}$	27,103		28,200				
d	() 33,986	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	34,053	$\frac{100}{[128.5]}$	26,500		27,600				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[104.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 -4.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	-5.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-5.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	-10.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境	+20.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	3,040,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市八木山字本村 1 0 7 6 番				地積 (m ²)	608	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200) (その他) 土砂災害警戒区域	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅、農地等がみられる住宅地域	北西 3.5 m 市道、北東側道	-	城戸南蔵院前 5.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 90 m、南 200 m、北 40 m				標準的使用	農家住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	城戸南蔵院前駅北東方 5.7 km	法令	準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	旧来からの農家住宅地域で、圏外からの転入者はほとんどなく、今後も高齢化が進み空家が増加するものと予測される。農村集落で住宅需要は極めて低く、地価は依然として下落傾向にあるものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	準角地 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市全域のうち特に郊外に点在する農家集落地域を圏域とする。主な需要者は、地縁的選好性を有する地元居住者及びその血縁関係者で、圏外からの転入者は殆ど皆無に近い。当該圏域内においては、もともと農家住宅地域では高齢化及び過疎化傾向が進行しており、需要が極めて弱く不動産市場の動きもほとんどないことから中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	広範囲から取引事例を採用したが、いずれも価格牽連性を有し、比準価格の信頼性は高い。一方、近隣地域はアパート等収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しない。よって、市場における需要減退を反映している比準価格を中心に、価格牽連性のある基準地等との価格バランスも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,200 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的 要因) (地域 要因) (個別的 要因)	飯塚市の景気について、個人消費は飲食業や観光関連が人出の増加で持ち直しており、住宅投資も基調として持ち直している。 山間部の農家集落では過疎化により住宅需要はほぼ皆無であることから、地価は依然として下落傾向にある。 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間	-3.8 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚5C - 1113	飯塚市		建付地	()	長方形	北西9 m私道		準都計 (70,200)	
b	飯塚5C - 1111	飯塚市		建付地	()	不整形	南東4.5 m私道		(都) (70,200)	
c	飯塚5C - 5	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北2.7 m道路		(都) (60,200)	
d	飯塚5C - 215	飯塚市		更地	()	台形	南東6 m市道		(都) (70,200)	
e	飯塚5K - 1122	飯塚市		建付地	()	不整形	南西7 m市道		(都) (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 3,324	100 [100.0]	[97.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,254	100 [64.2]	5,069	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,120
b	() 2,454	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	2,583	100 [53.9]	4,792	画地 +1.0 行政 0.0	4,840
c	() 8,796	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,655	100 [162.2]	5,336	その他 0.0	5,390
d	() 7,377	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [90.0]	8,090	100 [177.4]	4,560	[101.0] 100	4,610
e	() 2,368	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	2,770	100 [54.1]	5,120		5,170
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -40.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -45.0		
c	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +55.0		
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +55.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -50.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	8,860,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市下三緒字八本松 3 5 番 7 1 5				地積 (m ²)	337 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (40,60)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	東 5.2 m 市道	水道、下水	新飯塚 2.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 30 m、南 120 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 21 m、規模			330 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	区画整然とした既成住宅団地	街路	基準方位 北 5.2 m 市道	交通施設	新飯塚駅 南東方 2.5 km	法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	古い住宅団地で、今後も現状を維持するものと予測する。近隣周辺の比較的新しい住宅団地に比べて環境面で劣後するものの、価格面で割安感があることから、地価は今後緩やかな上昇を示すものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	26,300 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね JR 筑豊本線より以東の戸建住宅地域を圏域とする。主な需要者はサラリーマン層のエンドユーザーで、圏外からの転入者も多少見受けられる。古い住宅団地で需要はやや弱いものの、隣接する住宅団地と比べて割安感があり、徐々に取引の動きが活発化している。取引価格の水準は 2 5 0 m ² 前後の土地で 7 0 0 ~ 1 0 0 0 万円弱が中心となっており、新築住宅は 2 5 0 0 万円前後が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例が比較的多く、市況を反映した標準価格は精度が高い。一方、近隣地域はアパート等収益物件はほとんどなく、自己使用目的の取引が支配的で、収益性より居住環境が重視されるため、収益価格は試算しなかった。よって、近時の不動産需給動向を反映した標準価格を中心とし、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0
	標準地番号	-		100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 -1.0	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	[]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +3.0	
			100	[]	[]	100		補 画地 0.0 因 行政 +3.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	飯塚(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0
	前年指定基準地の価格	26,500 円 / m ²	[103.0]	100	100	[102.0]	26,200	標準 交通 0.0 域 交通 -1.0	
			100	[100.0]	[106.1]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +3.0	
								補 画地 0.0 因 行政 +3.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,500 円 / m ²		価格形成要因	〔 一般的 要因 〕 飯塚市の景気について、個人消費は飲食業や観光関連が人出の増加で持ち直しており、住宅投資も基調として持ち直している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			〔 地域 要因 〕 既成住宅団地であるが、隣接する比較的新しい住宅団地に比べて割安感あることから、地価は緩やかな上昇傾向にある。					
	代表標準地 標準地	-		〔 個別的 要因 〕 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	-							
	公示価格	円 / m ²							
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 511	飯塚市				更地	()	ほぼ台形	北東4.3 m市道 南東4.7 m 角地		(都)1住居 (70,172)		
b	飯塚5C - 212	飯塚市				貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北8 m市道		(都)1住居 (60,200)		
c	飯塚5C - 221	飯塚市				更地	()	長方形	南東6 m市道		(都)1住居 (60,200)		
d	飯塚5K - 522	飯塚市				建付地	()	ほぼ正方形	北4.6 m市道		(都)1低専 (50,80)		
e	-						()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 30,182	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [105.1]	29,378	100 [112.1]	26,207	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	26,700		
b	() 19,132	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,515	100 [81.1]	24,063	環境 画地	0.0 +2.0	24,500		
c	() 32,349	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	32,834	100 [127.3]	25,793	行政	0.0	26,300		
d	() 19,943	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,781	100 [77.2]	26,918	その他	0.0	27,500		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	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 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,300 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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	3,090,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字谷 1 0 5 0 番 1				地積 (m ²)	281	法令上の規制等											
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)												
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅を主体とした住宅地域	南西 7 m 県道	水道	上穂波 1.1 km	(その他)												
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地													
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 25 m、			規模 300 m ² 程度、			形状 長方形											
	地域的特性	特記 特になし		街 7 m 県道	交通 上穂波駅 北方 1.1 km	法令 (都) (70,200)	規制												
地域要因の将来予測		平坦地の既存住宅地域。江戸時代の旧長崎街道の分岐点に位置し幅員が広い。周辺で宅地開発は見られず、今後も現状を維持するものと予想。需要は弱含みで、地価は下落傾向が続いている。																	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 円 / m ²																
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²																
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²																
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²																
(6) 市場の特性	同一需給圏は市郊外部の住宅地域。需要の中心は、地元で地縁性を有する地場企業のサラリーマン等。長崎街道沿いで古くから住宅が建ち並び旧筑穂町の中心市街地だが、高齢化率は高い。最寄の上穂波駅は JR 原田線で運行本数が少ない。なお、北方約 1 5 0 0 m に位置する福北ゆたか線の桂川駅周辺では小規模宅地開発による宅地分譲が見られる。取引価格帯は、土地のみで 5 0 0 万円以下、中古住宅で 1 0 0 0 万円以下。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が連たんする住宅地域で、収益性に基づいて地価が形成されているエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格で採用した事例の取引価格はいずれも 2 ~ 5 百万円で標準地と同水準である。さらにその中から、近隣地域に近接し、地域格差が小さい事例を重視して試算しており、説得力が高い。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路										
	標準地番号	-						準 交通		域 交通									
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路										
	前年指定基準地の価格	-						準 交通		域 交通									
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価 変	要 因	旧筑穂町地区の人口は R 2 R 5 の 3 年間で 4 . 9 %。高齢化率は 3 9 . 5 % で飯塚市平均 (3 2 . 3 %) より高い。	内 訳	標 街路	地 街路										
	継続 新規	11,200 円 / m ²								動 形	地 域	上穂波駅の乗車人員は 1 日当たり 3 0 人前後と少ない。	準 交通	域 交通					
	前年標準価格														成 状	要 因		準 交通	域 交通
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討																			況 要 因	特になし		準 交通	域 交通
代表標準地 標準地	-		の 前	の 前		準 交通	域 交通												
標準地番号	-							の 前	の 前		準 交通	域 交通							
公示価格	円 / m ²												の 前	の 前		準 交通	域 交通		
変動率	年間	-1.8 %																半年間	%	の 前	の 前	準 交通	域 交通

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚5C-5	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北2.7 m道路		(都) (60,200)	
b	飯塚5C-11	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.3 m市道 北西5 m 南西4.1 m 三方路		(都) (80,200)	
c	桂川5C-1402	嘉穂郡桂川町		更地	()	ほぼ長方形	東6 m町道		(都) (70,200)	
d	飯塚5K-12	飯塚市		更地	()	長方形	北西4.5 m市道 南西3.5 m 角地		(都) (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,796	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,655	100 [79.4]	10,901	街路 0.0 交通・接近 0.0	10,900
b	() 11,071	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	10,517	100 [96.0]	10,955	環境 0.0	11,000
c	() 15,871	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	15,638	100 [122.3]	12,787	画地 0.0	12,800
d	() 13,495	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	13,627	100 [117.1]	11,637	行政 0.0 その他 0.0	11,600
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	2,550,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) [令和 5 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字過ノ元 2 2 番 9 6				地積 (m ²)	193	法令上の規制等	
(2) 近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)	(70,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 5 m 市道	水道	桂川 920 m	(その他)		
(3) 最有効使用の判定	範囲	東 150 m、西 50 m、南 60 m、北 100 m	標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	桂川駅南西方 920 m	法令 (都)	(70,200)
(4) 対象基準地の個別的要因	地域要因の比較				個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	13,200 円 / m ²	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²	原価法	積算価格	/ 円 / m ²
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市南部を中心とした市内の住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁の選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。飯塚市内中心部から距離を有し、生活利便性が劣る住宅地ではあるが、土地の需要は一部で回復が見られ価格は若干上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 2 5 0 万円程度、新築戸建物件で 2 4 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、区画整然とした持家主体の戸建住宅地域であり、アパート等は見受けられないため、賃貸市場が成熟しておらず収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,100 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +0.8 % 半年間 %	価格形成要因		一般的要因	景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。郊外の住宅地需要は一部で回復が見られる。				
				地域要因	既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。市内中心部へやや距離を有し、土地の需要は若干の上昇程度である。				
				個別的要因	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 11	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.3 m市道 北西5 m 南西4.1 m 三方路		(都) (80,200)		
b	飯塚5C - 5	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北2.7 m道路		(都) (60,200)		
c	飯塚5C - 510	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北東4.5 m市道 北4.2 m 角地		(都) 1 中専 (70,180)		
d	飯塚5C - 901	飯塚市		建付地	()	不整形	南6.2 m市道		(都) (70,200)		
e	飯塚5C - 1122	飯塚市		建付地	()	長方形	東6 m市道		(都) (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 11,071	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	10,517	$\frac{100}{[82.5]}$	12,748	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,000	
b	() 8,796	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,655	$\frac{100}{[70.9]}$	12,207	画地 +2.0 行政 0.0	12,500	
c	() 12,359	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	15,827	$\frac{100}{[120.5]}$	13,134	その他 0.0	13,400	
d	() 13,149	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	13,339	$\frac{100}{[97.0]}$	13,752	その他 0.0	14,000	
e	() 20,154	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,194	$\frac{100}{[138.0]}$	14,633	[102.0] 100	14,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 -23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +28.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,200 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
飯塚(県) - 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	1,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市内野字下町3 3 3 6 番				地積 (m ²)	(212)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200) (その他)
	台形 1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅のほか、公共施設等が混在する住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、下水	筑前内野250 m		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし。		街 4 . 5 m市道	交通 筑前内野駅 南東方250 m	法令 準都計 (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域。旧長崎街道の内野宿として栄えた歴史を有するものの、飯塚中心部から距離が有り、過疎化や高齢化が進展し、土地価格は弱含みにて推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		7,500 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格		/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格		/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格		/ 円 / m ²				
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の戸建住宅を中心とした集落的住宅地の圏域。需要者の中心は、旧筑穂町内の居住者や地縁の選考性を有する者が中心である。飯塚市の中心部まで1 0 km以上の距離があるため生活利便性が相対的に劣り、人口減や高齢化等を背景に不動産取引は極めて少ない。また、個々の取引は画地規模、取引動機等も含めてまちまちであるが、土地価格は1 5 0万円～3 0 0万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を主体とした自己使用目的の取引が支配的な地域でアパート等の賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。旧筑穂町地区は、交通利便性に劣り不動産取引が少ないため、飯塚市全域から取引事例を収集して比準価格を試算した。したがって、本件においては比準価格を標準とし、地域の不動産需給動向を踏まえて、鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検査価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,600 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復しつつあるが、交通利便性が劣る郊外部は高齢化が進展し、不動産に対する需要は先細りとなっている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	旧長崎街道沿いの旧来からの既成住宅地域であり、飯塚市中心部から距離が有り、小学校の児童数も減少傾向である。		
	代表標準地 標準地 標準地番号	-			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	公示価格	円 / m ²						
変動率		年間	-1.3 %	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 215	飯塚市		更地	()	台形	南東6 m市道		(都) (70,200)		
b	飯塚5C - 1303	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	北東5 m市道		(都) (70,200)		
c	飯塚5C - 5	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北2.7 m道路		(都) (60,200)		
d	飯塚5C - 802	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	南3.2 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 7,377	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [90.0]	8,090	100 [107.8]	7,505	街路 0.0 交通・接近 0.0	7,510	
b	() 8,441	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,559	100 [114.0]	7,508	環境 0.0 画地 0.0	7,510	
c	() 8,796	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,655	100 [115.7]	7,481	行政 0.0	7,480	
d	() 3,172	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	3,503	100 [57.7]	6,071	その他 0.0	6,070	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +9.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 +23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,500 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	2,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,650 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市山口字前田 3 3 0 番 3 外			地積 (m ²)	489	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)			
	台形 1:1.2	住宅 W 1	中規模の農家住宅が多い県道に近い住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道	上穂波 2.7 km	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 27 m、規模		500 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5 m 市道	交通施設	上穂波駅 南西方 2.7 km 法令 準都計 (70,200) 規制 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,650 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は市郊外部の農家集落地域及び地価水準の低い一般住宅地域。需要の中心は当地域に地縁を有する人が近隣居住者で、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も見られ、取引価格は単価よりも総額が重視されやすい。取引価格帯は、土地のみで 200 ~ 500 万円、中古住宅で 1000 万円以下。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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、民間賃貸アパート等は皆無で、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は人口減少が著しい農家集落で、外部からの住み替えは極めて稀で、地元住民による隣地買い取りなどが取引の主体となる。以上より、地価が依然下落傾向にあることを踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格形成要因	変動状況	〔一般的要因〕	旧筑穂町地区の人口は R2 R5 の 3 年間で 4.9%。高齢化率は 39.5% で飯塚市平均 (32.3%) より高い。				
	継続 新規 前年標準価格 5,800 円 / m ²					〔地域要因〕	上穂波駅の乗車人員は 1 日当たり 30 人前後と少ない。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討						〔個別的要因〕	特になし		
代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)		内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
変動率	年間	-2.6%	半年間	%						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚5C - 904	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	西22.8 m国道 南1.5 m 角地		(都) (60,200)	
b	飯塚5C - 1302	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	南東3.7 m市道 南西2 m 角地		(都) (70,200)	
c	飯塚5K - 19	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北3.8 m私道		(都) 1住居 (60,160)	
d	飯塚5KD H - 211	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	南西3 m市道		(都) 2住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 6,458	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	7,078	$\frac{100}{[145.4]}$	4,868	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,870
b	() 7,234	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,220	$\frac{100}{[122.5]}$	5,894	画地 0.0 行政 0.0	5,890
c	() 6,508	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,580	$\frac{100}{[115.9]}$	5,677	その他 0.0	5,680
d	() 7,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,623	$\frac{100}{[121.1]}$	6,295	その他 0.0	6,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +9.0 行政 0.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,650 円/㎡〕		

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	5,950,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	22,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市堀池字神田 2 8 3 番 3				地積 (m ²)	211	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既成の住宅地域	南東 5 m 市道	水道	飯塚 800 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、			規模 220 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	飯塚駅西方 800 m 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	22,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市中央部を中心とした市内の住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する 30 ~ * 40 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家を中心である。飯塚市内中心部に比較的近く、大型商業施設の進出で利便性も高まっている地域で、土地の需要は上昇傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 600 万円程度、新築戸建物件で 2700 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域はアパート等が見られるものの戸建住宅の建ち並びが中心で収益性よりも居住の快適性が選好されるため収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 交通 0.0 地域 交通 -5.0 要 環境 -1.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 0.0 地域 交通 -5.0 要 環境 -1.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	飯塚(県) - 3	[105.2]	100	100	[100.0]	27,900	標準 交通 0.0 地域 交通 -5.0 要 環境 -1.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,900 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動形状要因の	要因	要因	要因	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²							
変動率 年間 +4.8 % 半年間 %		景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。利便性が高い土地の需要は拡大傾向である。 ゆめタウン飯塚の開業で当該地域の利便性の高まりが期待される。飯塚駅西側の土地の需要は高まっており地価はやや上昇傾向である。 個別的要因に変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚 5 C - 1118	飯塚市		建付地	()	不整形	北東4.5 m市道		(都) 2 住居 (60,180)		
b	飯塚 5 K - 219	飯塚市		建付地	()	台形	北5 m市道 西4.5 m 準角地		(都) 1 中専 (70,200)		
c	飯塚 5 C - 20	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m道路 東6.1 m 角地		(都) (70,200)		
d	飯塚 5 K - 918	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	南5 m道路 西3.9 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)		
e	飯塚 5 K - 221	飯塚市		更地	()	不整形	北西4 m市道		(都) 商業 (90,240)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 20,030	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	22,701	100 [81.9]	27,718	街路 0.0 交通・接近 0.0	27,700	
b	() 20,535	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,240	100 [78.7]	26,989	環境 0.0	27,000	
c	() 21,718	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,761	100 [70.0]	31,087	画地 0.0	31,100	
d	() 17,838	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	18,340	100 [68.4]	26,813	行政 0.0	26,800	
e	() 15,874	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [50.0]	32,700	100 [110.8]	29,513	その他 0.0 [100.0] 100	29,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -13.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -18.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -27.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -28.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +12.0	画地 -50.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,128,952	401,440	1,727,512	1,546,560	180,952	(0.9729) 176,048	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	4,632,842 円 (22,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,220	85,400	1.0		85,400	
							1.0		85,400	
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,250	87,500	1.0		87,500	
							1.0		87,500	
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		172,900			172,900	172,900
年額支払賃料					172,900 円 x 12ヶ月 = 2,074,800 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					3,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 144,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,074,800 円 x 6.0 % + 144,000 円 x 6.0 % = 133,128 円					
以上計 + a+ - -					2,085,672 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					172,900 円 x 94.0 % x 1.00 % = 1,625 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 172,900 円 x 94.0 % x 0.2563 = 41,655 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					2,128,952 円 (10,090 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚5C(賃) 908	1,165 (1,117)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,305	対象基準階の月額実質賃料 1,278 円/㎡
b	飯塚5C(賃) 904	984 (943)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,257	月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	86,400 円	21,600,000 x	0.4 %
維持管理費	110,940 円	2,218,800 x	5.0 %
公租公課	土地 9,700 円	査定額	
	建物 151,200 円	21,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	21,600 円	21,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,600 円	21,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	401,440 円 (	1,903 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9729
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	21,600,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² x 140.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0716	躯体部分 0.0566 x 40 % +	仕上部分 0.0779 x 40 % +
		設備部分 0.0889 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,546,560 円 (7,330 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,128,952 円	
総費用		401,440 円	
純収益 -		1,727,512 円	
建物等に帰属する純収益		1,546,560 円	
土地に帰属する純収益 -		180,952 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		176,048 円 (834 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	4,632,842 円 (	22,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	4,100,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市弁分字古ノ首 2 5 8 番 7 8				地積 (㎡)	166	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50,80)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした高台の住宅地域	南西4.7 m 市道	水道	飯塚3.7 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、		規模	170 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 . 7 m 市道	交通施設	飯塚 南西方3.7 km 法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	旧来からの住宅地であるが、国道 2 0 0 号沿線の路線商業地に近く生活利便性が高いことを背景として周辺でのミニ開発等による住宅供給が盛んで、人口も増加傾向にある。今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	24,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚市西部、国道 2 0 0 号背後の住宅地。需要者の中心は地縁性を有する個人の一次取得者である。古くに開発された住宅団地であるが、市中心部や、路線商業地への接近性に恵まれており、この利便性を背景に対象地周辺ではミニ開発等による新規の住宅供給が活発で、人口は増加している。取引件数も多く、高値での取引が多く見られる。取引の中心となる価格帯は 1 6 0 ~ 2 0 0 ㎡で 4 0 0 万円前後と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は戸建住宅用地の取引事例を中心に試算されており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。一方収益価格は、対象不動産が自己利用を目的とした戸建住宅地域に存しており、収益性に基づく価格形成がなされていないことから試算できなかった。したがって本件では、標準価格に基づき、指定基準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	飯塚(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	24,100 円/㎡	[106.2]	100	100	[102.0]	24,400	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	24,100 円/㎡		100	[103.0]	[104.0]	100		行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,200 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	市全体の人口は減少傾向にあるが、利便性の高い地域では住宅供給も盛んで人口が増加しており、地価も上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +6.5 %	半年間	%	(地域要因)	生活利便性の高い当地域周辺ではミニ開発等での住宅供給が盛んで、人口も増加傾向にあり、地価は上昇傾向で推移している。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚 5 C - 504	飯塚市		建付地	()	不整形	北東 4.8 m 市道 北 4.8 m 準角地		(都) 1 低専 (50,80)					
b	飯塚 5 C - 505	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	西 4 m 市道		(都) (70,200)					
c	飯塚 5 C - 18	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	東 3.8 m 市道 北 4.4 m 角地		(都) 1 住居 (70,176)					
d	飯塚 5 K - 219	飯塚市		建付地	()	台形	北 5 m 市道 西 4.5 m 準角地		(都) 1 中専 (70,200)					
e	飯塚 5 C - 923	飯塚市		更地	()	台形	南東 3.7 m 道路 北東 3.1 m 角地		(都) 1 住居 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 23,614	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	25,685	$\frac{100}{[100.0]}$	25,685	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	() 25,743	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,979	$\frac{100}{[112.2]}$	24,045		26,200 24,500				
c	() 21,255	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,380	$\frac{100}{[94.0]}$	22,745		23,200				
d	() 20,535	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,240	$\frac{100}{[93.6]}$	22,692		23,100				
e	() 30,250	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,721	$\frac{100}{[122.3]}$	24,302	[102.0] 100	24,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.54	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.34	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.52	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,700 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
飯塚(県) - 15	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟
鑑定評価額	5,280,000 円		1㎡当たりの価格	19,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市太郎丸字長福寺405番24			地積(㎡)	278	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200) (その他)			
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道	天道1.4 km				
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 50m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 17m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	大規模病院の北側に所在する小規模住宅団地で、周辺は農家集落	街路	標準方位 北 6m市道	交通施設	天道駅 西方1.4 km 法令(都)(60,200)規制			
	地域要因の将来予測	既存の住宅団地で、中規模の戸建住宅が立ち並び地域である。周辺では田畑を開発して宅地分譲される事例も認められる等、住宅地需要が高まっている。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市及び周辺市町（桂川町等）の住宅地域。需要者は、地縁選好性を有する者を中心に、新規分譲地への圏外からの一次取得者等も見られる。圏内において、新規分譲地への需要は比較的堅調であり、波及する形で既成住宅地への需要も高まっている。市場の中心価格は、土地250㎡で500万円前後である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心とする住宅地域で、概ね自己使用目的の取引である。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと及び想定要素を含む事から、試算を断念した。したがって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更には一般的要因の動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路	地街路
	標準地番号	-						標準街路	域街路	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準街路	域街路	
			100	[]	[]	100		標準街路	域街路	
(9)指か定ら基の準地地討	指定基準地番号	飯塚(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路	地街路
	前年指定基準地の価格	24,100 円/㎡	[106.2]	100	100	[104.0]	18,900	標準街路	域街路	
			100	[103.0]	[136.4]	100		標準街路	域街路	
								標準街路	域街路	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		18,500 円/㎡	価格変動状況	一般的要因	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地		標準地		-	価格変動状況	地域要因	
	代表標準地		標準地		標準地番号		-	価格変動状況	個別的要因	
	公示価格		円/㎡					価格変動状況	個別的要因	
	変動率	年間	+2.7 %	半年間	%	飯塚市の地域経済は人口減等からやや停滞しているが、安定した不動産需要が認められる。 地価は上昇へと転じ、上昇幅も拡大傾向にある。 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚5C - 903	飯塚市		貸家建付地	()	長方形	西5.2 m市道		(都) (60,200)					
b	飯塚5C - 13	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.3 m市道		(都) (60,200)					
c	飯塚5C - 20	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m道路 東6.1 m 角地		(都) (70,200)					
d	飯塚5K - 918	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	南5 m道路 西3.9 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 23,718	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,145	100 [130.0]	18,573	街路 交通・ 接近 環境	0.0 0.0 0.0	19,300			
b	() 15,124	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,472	100 [83.5]	18,529	画地 行政	+4.0 0.0	19,300			
c	() 21,718	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,761	100 [120.0]	18,134	その他	0.0	18,900			
d	() 17,838	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	18,340	100 [111.6]	16,434		0.0	17,100			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[104.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-13.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.54	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/m ²)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が見いだせず、賃貸市場が成立していないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円/m ²)	延床面積 (m ²)
開発法による価格		円 (円/m ²)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	7,270,000 円	1㎡当たりの価格	25,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市枝国字井田浦 4 0 6 番 3 6				地積 (㎡)	284	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東4.8 m 市道	水道	飯塚3.5 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15.5 m、奥行 約 18 m、規模		280 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	市内で人気の学校区に所在	街路	標準方位 北 4.8 m 市道	交通	飯塚駅 北西方3.5 km 法令 (都) 1 中専 (60,192) 規制		
	地域要因の将来予測	既成の住宅団地で、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。近隣周辺では新築住宅だけでなく、中古住宅の需要も回復傾向にあり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね JR 筑豊本線より以西で、市中心部から離れた南部一帯の戸建住宅地域を圏域とする。主な需要者はエンドユーザーで、人気の校区であることから圏外からの転入者も多少見受けられる。近隣周辺ではミニ開発や既成住宅地の分割再販も活発化している。取引価格の水準は 250 ㎡前後の土地で 500 ~ 800 万円程度が多く、新築住宅においては 2500 万円前後が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例が比較的多く、市況を反映した比準価格は精度が高い。一方、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の戸建住宅の取引が支配的で、収益性より居住環境が重視される地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、近時の不動産需給動向を反映した比準価格を中心とし、更に近隣地域周辺の価格バランスも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化補正	地域要因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	地域要因 行政 その他
		円/㎡	100	[]	[]	100		画地 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,100 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 飯塚 - 6	公示価格 24,600 円/㎡	変動率	年間 +6.2 % 半年間 +4.1 %	変動状況要因
	<p>{ 一般的 } 飯塚市の景気について、個人消費は飲食業や観光関連が人出の増加で持ち直しており、住宅投資も基調として持ち直している。</p> <p>{ 地域 } 学校区として人工エリアで周辺ではミニ開発が多く、これに連動して中古住宅の需要も高まり、地価の上昇率は拡大傾向にある。</p> <p>{ 個別的 } 個別的要因に変動はない。</p>								

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	飯塚 5 K - 918	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	南5 m道路 西3.9 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)			
b	飯塚 5 C - 505	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	西4 m市道		(都) (70,200)			
c	飯塚 5 C - 510	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北東4.5 m市道 北4.2 m 角地		(都) 1 中専 (70,180)			
d	飯塚 5 C - 504	飯塚市		建付地	()	不整形	北東4.8 m市道 北4.8 m 準角地		(都) 1 低専 (50,80)			
e	-				()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 17,838	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,340	$\frac{100}{[76.5]}$	23,974	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	24,700		
b	() 25,743	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,979	$\frac{100}{[105.6]}$	25,548	画地 +3.0 行政 0.0	26,300		
c	() 12,359	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	15,827	$\frac{100}{[67.0]}$	23,622	その他 0.0	24,300		
d	() 23,614	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	25,685	$\frac{100}{[97.0]}$	26,479	その他 0.0	27,300		
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0				
b	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0				
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -18.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -33.0				
d	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0				
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/m ²)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用目的の戸建住宅が多く、収益性より居住環境が重視されるため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/m ²)	分譲可能床面積 (m ²)	建築工事費 (円/m ²)	延床面積 (m ²)
開発法による価格	円 (円/m ²)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	4,390,000 円	1㎡当たりの価格	18,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市仁保字日焼 2 3 2 番 9			地積 (㎡)	244	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50,80) (その他)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び国道に近い住宅地域	北西4.6 m 市道	水道	新飯塚4.2 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模			250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	戸建住宅が建ち並び住宅団地	街路	4 . 6 m市道	交通施設	新飯塚駅 東方4.2 km 法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	既存の住宅団地内で、地域要因に特別な変動はないが、多くが建て替え時期を迎えている。周辺ではミニ開発地、新設の住宅団地も認められ、住宅需要は底堅い。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	18,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚市内の住宅地域。特に庄内地域と価格牽連性は高い。需要者は、地縁性選好性を有する者を中心に、新規分譲地への圏外からの一次取得者等も見られる。圏内において、新規分譲地は相応の価格で取引されており、この影響から既成住宅地においても地価は上昇基調にある。市場の中心価格は、土地 2 4 0 ㎡で 4 0 0 ~ 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅等が建ち並び住宅地域で、自己使用目的の取引が中心である。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事、及び想定要素を含む事から、試算を断念した。したがって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更には一般的要因の動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]				
		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	飯塚(県) - 16								
	前年指定基準地の価格	[106.2]	100	100	[100.0]				
	24,100 円 / ㎡	100	[103.0]	[138.4]	100	18,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,700 円 / ㎡			価格形成要因	変動状況	一般的要因	飯塚市の地域経済は人口減等からやや停滞しているが、安定した不動産需要が認められる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡						地域要因	個別的要因	地価は上昇へと転じ、上昇幅も拡大傾向にある。
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %						個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚5C - 219	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	南6m市道		(都) (60,200)					
b	飯塚5K - 522	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	北4.6m市道		(都)1低専 (50,80)					
c	飯塚5K - 519	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道		(都)1低専 (50,80)					
d	飯塚5C - 212	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北8m市道		(都)1住居 (60,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 18,939	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	18,790	$\frac{100}{[107.1]}$	17,544	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 19,943	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,781	$\frac{100}{[117.3]}$	17,716		17,500				
c	() 20,326	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,814	$\frac{100}{[109.2]}$	19,060		17,700				
d	() 19,132	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,515	$\frac{100}{[113.6]}$	17,179		19,100				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			17,200				
									[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +4.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 +4.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	6,580,000 円	1㎡当たりの価格	5,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		飯塚市筒野字安ノ坂 4 3 5 番 1 外			地積 (㎡)	1,196	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)		
	台形 2:1	住宅 W 2	農家住宅が多い山際の農家集落地域	南西6.6 m 市道	水道	筑前庄内1.8 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 90 m、南 70 m、北 30 m			標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 55 m、奥行 約 30 m、規模			1,200 ㎡程度、形状 不整形					
	地域的特性	特記 特になし		街 路	6.6 m 市道	交通 施設	筑前庄内駅 南東方 1.8 km		法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	農家住宅等を中心とした農家集落地域である。地域要因に特段の変化は見受けられない。地価は引き続き下落傾向にあるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		標準価格 5,560 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市及び周辺市町の農家住宅地域である。需要者の中心は、農業従事者等の地縁的選好性を有する個人等である。公共施設・商業施設から離れた立地から生活利便性に劣り、土地需要は弱く、地価は下落傾向にある。需要の中心となる価格帯は、物件の供給数が少ないうえ、取引価格の水準にもバラつきが見られることから、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は農家住宅が多い住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場が形成されていないため、収益価格の試算は断念した。従って、市場の動向を反映した実証的な標準価格を標準に、周辺基準地等とのバランスも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,560 円/㎡			価格形成要因の	変	動	状	況	の	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討									
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡			(一般的 要因)	飯塚市中心市街地の外縁に位置する農家集落地域であり、生活利便性に劣り、住宅地需要は弱みである。				
					(地域 要因)	農家集落地域であり、土地需要は少なく、地価の底打ちにはもう少し時間が必要であろう。				
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 -1.1 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 1112	飯塚市		建付地	()	台形	北西9 m私道		準都計 (70,200)		
b	飯塚5C - 1302	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	南東3.7 m市道 南西2 m 角地		(都) (70,200)		
c	飯塚5C - 210	飯塚市		更地	()	台形	北西5 m市道		(都) (60,200)		
d	嘉麻5C - 805	嘉麻市		更地	()	ほぼ整形	北西10 m市道 北東4 m 角地		(都) (80,200)		
e	嘉麻5K - 306	嘉麻市		建付地	()	不整形	南東5 m市道		準都計 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 3,324	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,254	$\frac{100}{[65.7]}$	4,953	街路 0.0 交通・接近 0.0	4,950	
b	() 7,234	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,220	$\frac{100}{[125.3]}$	5,762	環境 0.0 画地 0.0	5,760	
c	() 6,047	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,144	$\frac{100}{[116.5]}$	5,274	行政 0.0	5,270	
d	() 4,222	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	4,180	$\frac{100}{[72.8]}$	5,742	その他 0.0	5,740	
e	() 5,166	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	5,721	$\frac{100}{[106.7]}$	5,362	[100.0] 100	5,360	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +5.0	環境 +27.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -30.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,560 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 5年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Values include 飯塚(県) - 19, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 石田 美紀子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,500 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing land characteristics, valuation methods, and reasons for the appraisal. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定標準地, (10) 対年象標の基準地.

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5K - 519	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道		(都)1低専(50,80)		
b	飯塚5C - 219	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	南6m市道		(都)(60,200)		
c	飯塚5K - 12	飯塚市		更地	()	長方形	北西4.5m市道 南西3.5m 角地		(都)(80,200)		
d	飯塚5K - 522	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	北4.6m市道		(都)1低専(50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 20,326	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,814	100 [101.0]	20,608	街路 0.0 交通・接近 0.0	20,800	
b	() 18,939	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	18,790	100 [101.0]	18,604	環境 0.0	18,800	
c	() 13,495	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	13,627	100 [74.1]	18,390	画地 +1.0	18,600	
d	() 19,943	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,781	100 [106.0]	19,605	行政 0.0	19,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0 [101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 -30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,500円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	5,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市勢田字小谷 9 9 6 番 7				地積 (m ²)	508	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南12 m 市道	水道	小竹3 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、			規模	500 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 路	交通 施設	小竹駅 南東方3 km	法令 (都) (70,200) 規制 土砂災害警戒区域	
地域要因の将来予測	中央団地、中央東団地とほぼ同時期 (4 0 ~ 4 5 年前) に分譲された住宅地域。4 0 年前から戸建住宅が建ち並び、現在に至る。今後も現状を維持するものと予想する。需要弱く、地価は下落傾向。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市郊外部の住宅地域。需要の中心は、地元で地縁性を有する地場企業勤務のサラリーマン等。もともと分譲地であること、幅員が広く開放的であること、幼稚園・小中学校に近いこと、中央緑地公園まで至近であることから、旧頼田町エリアの中では外部からの人口流入が期待しうる地域だが、住宅の1次取得者にとっては画地規模がやや大きい感がある。取引価格帯は、土地のみで500万円以下、中古住宅で1000万円以下。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が連たんする住宅地域で、収益性に基づいて地価が形成されているエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格で採用した事例の取引価格は数百万円で基準地と同水準である。さらにその中から、近隣地域に近接する事例や地域格差が小さい事例を重視して試算しており、説得力が高い。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,500 円 / m ²		価格変動状況 要因	(一般)	旧頼田町地区の人口はR 2 R 5 の3年間で 6 . 3 %。高齢化率は 4 3 . 0 %で、飯塚市平均 (3 2 . 3 %) より高い。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地 域)	最寄りの小竹駅の乗車人員は新型コロナウイルス感染症により約 5 4 0 人に減少したが、R 3 年は若干回復して 5 6 7 人である。			
変動率	年間	-1.0 %	半年間	%	(個 別 的)	特になし		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 202	飯塚市		建付地	()	不整形	北7 m県道 東3.5 m 二方路		(都) (80,200)		
b	飯塚5C - 218	飯塚市		更地	()	長方形	南西3.5 m市道		(都) 2低専 (50,80)		
c	飯塚5C - 1105	飯塚市		更地	()	長方形	北3.8 m市道		(都) (70,200)		
d	飯塚5K - 1120	飯塚市		更地	()	長方形	北西4.5 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,741	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [77.3]	11,240	100 [105.8]	10,624	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,600	
b	() 9,131	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,241	100 [93.1]	9,926	環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	9,930	
c	() 12,092	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,370	100 [116.4]	10,627	行政 0.0 その他 0.0	10,600	
d	() 12,100	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,439	100 [116.6]	10,668	その他 0.0	10,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 +4.0	画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +10.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +15.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +14.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,400 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市勢田字向春 2 5 0 3 番 2 5				地積 (m ²)	314	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い区画整然とした中規模住宅団地	西 5 m 市道	水道	小竹 2.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 140 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 市道	交通 小竹駅 東方 2.2 km	法令 (都) (70,200)	規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,100 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の戸建住宅地域一帯であり、特に旧穎田町に存する不動産との代替競争関係が強い。需要者は同一需給圏に地縁を有する者にほぼ限定され、同一需給圏外からの転入は少ない。人口減少、高齢化の進行等により需給は弱含みであるが、地価水準が低廉であることから、概ね横ばいで推移しているものと思われる。取引件数が少なく、また個々の取引について事情や画地規模は様々であり、中心的な価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、収益獲得を目的とした土地取得需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。比準価格を求める過程は的確に踏まれており、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地
	標準地番号							準 化 交通 域
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地
	前年指定基準地の価格							準 化 交通 域
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,100 円 / m ²			価格変動形成要因	変動状況	要因	内 訳	標準 街路 地
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
変動率		年間	0.0 %	半年間	%			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 202	飯塚市		建付地	()	不整形	北7 m県道 東3.5 m 二方路		(都) (80,200)		
b	飯塚5C - 218	飯塚市		更地	()	長方形	南西3.5 m市道		(都) 2低専 (50,80)		
c	飯塚5C - 1105	飯塚市		更地	()	長方形	北3.8 m市道		(都) (70,200)		
d	飯塚5C - 1303	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	北東5 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,741	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [77.3]	11,240	100 [122.8]	9,153	街路 交通・ 0.0	9,150	
b	() 9,131	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,241	100 [104.8]	8,818	接近 環境 0.0	8,820	
c	() 12,092	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,370	100 [131.1]	9,436	画地 行政 0.0	9,440	
d	() 8,441	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,559	100 [96.6]	8,860	その他 0.0	8,860	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +18.0	画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,100 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
飯塚(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴
鑑定評価額	5,760,000 円		1㎡当たりの価格	56,500 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) [令和 5年1月]	42,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市新飯塚 1 9 9 6 番 1 「新飯塚 6 - 2 3」			地積 (㎡)	102	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)
	長方形 1:1.5	店舗兼倉庫 S 3	小売店舗、病院等が建ち並ぶ駅前商業地域	北11 m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚100 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 80 m、南 20 m、北 40 m			標準的使用	中低層店舗地	
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、規模			100 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	11 m 市道	交通施設	新飯塚 西方100 m 法令 (都) 商業 (90,400) 準防 規制
	地域要因の将来予測	飯塚市の商業地の中心は郊外路線商業地に移っており、当地域の商業地としての繁華性は低下しているが、市中心部に位置する利便性を背景に住宅用途での高値取引が見られる等、地価は上昇率を拡大させている。					
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,800 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	45,300 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚市及び隣接市町の商業地域である。主たる需要者は当市に地縁性を有する法人、個人が中心となる。商業地の中心が郊外の路線商業地に移っており、今後の飯塚市地方卸売市場跡地の大型商業施設の開業でその傾向は更に強まると予想されるが、地域の利便性を背景に住宅用途での高値取引が見られる等、住宅用途が牽引する形で地価は上昇している。取引価格は、立地、用途、規模により異なり、需要の中心となる価格帯は把握が困難である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は飯塚市内の商業地の取引事例に基づいて試算されており、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。一方収益価格は、商業地においては重視すべき価格であるが、飯塚市内の商業地においては、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、また試算過程においては想定項目が多いことから、やや規範性に劣ると判断した。したがって本件では、市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を参考に鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,000 円 / ㎡		価格形成要因の	(一般的要因)	市内では大型駐車場を備えた郊外型店舗の出店が多く、中心部での出店は少ない。7月に卸売市場跡地で大規模郊外型SC開業予定。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	新飯塚駅前の商業地で、繁華性は低下傾向にあるが、マンション用地としての高値取引が見られる等、用途の転換が進む可能性がある。		
	変動率	年間 +6.6 % 半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚5C - 203	飯塚市		更地	()	長方形	北西16.5 m市道		(都)準工 (60,200)					
b	飯塚5C - 206	飯塚市		建付地	()	台形	西25 m国道 北14 m 南5 m 三方路		(都)商業 (100,400)					
c	飯塚5C - 908	飯塚市		更地	()	不整形	北東10 m市道 南13 m 西3.5 m 三方路		(都)商業 (98,380)					
d	飯塚5C - 1120	飯塚市		建付地	()	不整形	南20 m国道		(都)近商 (90,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 45,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,560	$\frac{100}{[82.8]}$	57,440	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 64,823	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	64,514	$\frac{100}{[106.5]}$	60,577		57,400 60,600				
c	() 29,754	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	32,193	$\frac{100}{[59.3]}$	54,288		54,300				
d	() 33,737	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	38,198	$\frac{100}{[69.7]}$	54,803		54,800				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -4.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 -7.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-4.0 -10.0	環境 その他	-30.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 -4.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 56,800 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,950,644	1,062,080	3,888,564	3,689,280	199,284	(0.9513) 189,579	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	4,623,878 円 (45,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	80.00	70.0	56.00	2,750	154,000	6.0	924,000
2 ~ 3	事務所	80.00	85.0	68.00	2,050	139,400	3.0	418,200
~								
~								
~								
計		240.00	80.0	192.00		432,800		1,760,400
年額支払賃料				432,800 円 x 12ヶ月 = 5,193,600 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上せず。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				5,193,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 259,680 円				
以上計 + a+ - -				4,933,920 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,760,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,724 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				4,950,644 円 (48,536 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚5 K (賃) - 203	1,911 (1,906)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,763	対象基準階の 月額実質賃料 2,771 円/㎡
b	飯塚5 K (賃) - 1103	1,848 (1,769)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,779	月額支払賃料 (2,750 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	274,500 円	54,900,000 x	0.5 %
維持管理費	259,680 円	5,193,600 x	5.0 %
公租公課	土地 33,800 円	査定額	
	建物 384,300 円	54,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	54,900 円	54,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	54,900 円	54,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,062,080 円 (	10,413 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9513
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	54,900,000 円	設計監理料率 222,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % + 仕上部分 0.0648 x 30 % + 設備部分 0.0908 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,689,280 円 (36,169 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,950,644 円	
総費用		1,062,080 円	
純収益 -		3,888,564 円	
建物等に帰属する純収益		3,689,280 円	
土地に帰属する純収益 -		199,284 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		189,579 円 (1,859 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	4,623,878 円 (	45,300 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	2,670,000 円	1㎡当たりの価格	15,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字岩野1247番2				地積(㎡)	172	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2住居(60,200)	
	長方形 1:2	店舗兼共同住宅 W1	小規模の小売店舗、併用住宅、郵便局等が存する近隣商業地域	南東9m 市道	水道	上穂波300m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 20m、南 100m、北 50m			標準的使用	低層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 18m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	店舗の閉店や更地化が目立つ駅前地域	街路	9m 市道	交通施設	上穂波駅 北方300m 法令 (都) 2住居(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の駅前商業地域及び既存の近隣型商業地域、住商混在地域を圏域とする。需要者の中心は同一需給圏内のうち地縁選好性を有する個人事業主や筑豊圏で店舗展開している法人等である。なお、以前からの懸念事項である背後商圏人口の減少、市郊外の既存商業地への需要は極めて弱含みで、中心となる価格帯を見出すことは困難である。また、周辺住宅地の地価も同様の傾向を示しており、地価下落は依然として続いている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、広範囲から価格牽連性が高く類似性のある事例を収集選択し精査のうえ求めており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、近隣地域は公共施設が多くを占め、自営店舗が点在する程度で賃貸需要は認められないことから収益価格は適用しない。よって、比準価格を中心に、不動産市況及び周辺の基準地等の価格バランスにも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,200 円/㎡		価格変動形状要因	(一般的要因)	飯塚市の景気について、個人消費は飲食業や観光関連が人出の増加で持ち直しており、住宅投資も基調として持ち直している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			(地域要因)	古い店舗が点在する程度で商況に活気はなく、新たな出店需要がないことから、地価下落は底値が見えない状況にある。			
	変動率	年間 -4.3 %		半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚 5 C - 906	飯塚市		更地	()	長方形	西12 m市道		(都) 1 住居 (60,200) 土砂災害特別区域		
b	飯塚 5 C - 917	飯塚市		建付地	()	長方形	東6.1 m市道		(都) (60,200)		
c	嘉麻 5 C - 603	嘉麻市		建付地	()	ほぼ整形	北東7.3 m市道 北西7 m 角地		(都) (80,200)		
d	嘉麻 5 K - 304	嘉麻市		建付地	()	ほぼ台形	東13.6 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,135	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,241	100 [100.8]	15,120	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,100	
b	() 19,543	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,699	100 [121.7]	16,187	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	16,200	
c	() 14,601	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	14,176	100 [89.4]	15,857	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,900	
d	() 13,225	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	13,634	100 [91.9]	14,836	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -7.0	環境 -3.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は公共施設が多くを占め、自用の店舗が点在する程度で賃貸需要は認められず、収益性に馴染まないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
飯塚(県) 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	17,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市天道字宇度 4 1 3 番 2			地積 (m ²)	661	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)
	長方形 1:2	銀行 R C 2	小規模店舗、銀行、医院等が混在する県道沿いの商業地域	南東10 m 県道	水道	天道310 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	店舗併用共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模			600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10 m 県道	交通施設	天道駅南西方310 m 法令 (都) 近商 (90,200) 準防 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、店舗、店舗併用共同住宅が建ち並ぶ商業地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。飯塚市内の旧来からの商業地の需要は一部で回復傾向がみられ、地価水準は若干上昇傾向が続くものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	店舗併用共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	21,800 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の路線商業地域を中心とした商業地域と判断した。主な需要者は店舗併用共同住宅を建設して収益を獲得する投資家であるが、店舗や事業所の敷地として自社利用目的で取得する法人や個人事業主も見られる。飯塚市内の店舗の需要はバイパス沿いが中心であるが、旧来からの幹線道路沿いの商業地でも一部で需要の回復も見られる。需要の中心となる価格帯は 1 m ² 当たり 2 ~ 3 万円程度で推移している。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の店舗、事業所等の土地取得も見られるため、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	飯塚(県) 5 - 6						0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[106.2]	100	100	[100.0]	26,600	0.0 0.0 0.0 0.0
	41,700 円 / m ²	100	[102.0]	[163.3]	100		0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,500 円 / m ²			価格変動状況 要因	(一般的要因)	景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。郊外の商業地の需要は一部で回復が見られる。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	飯塚市内の県道沿いの商業地域であり特段の変動要因は見られない。店舗の需要はバイパス沿いが中心で地価は若干の上昇程度である。	
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚5C - 918	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	東15.5 m市道 南9.9 m 角地		(都) 2住居 (70,200)					
b	飯塚5C - 805	飯塚市		更地	()	不整形	南東9.5 m市道		(都) (70,200)					
c	飯塚5C - 1115	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	南11 m国道		(都) 近商 (80,200)					
d	飯塚5C - 1120	飯塚市		建付地	()	不整形	南20 m国道		(都) 近商 (90,200)					
e	飯塚5C - 208	飯塚市		底地	()	ほぼ台形	北16 m市道 西6.5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 33,508	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	33,053	$\frac{100}{[118.7]}$	27,846	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	27,800				
b	() 26,354	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	27,852	$\frac{100}{[102.4]}$	27,199	0.0 0.0 0.0	27,200				
c	() 23,398	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,819	$\frac{100}{[91.2]}$	26,117	0.0	26,100				
d	() 33,737	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	38,198	$\frac{100}{[134.9]}$	28,316	0.0	28,300				
e	() 38,488	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	39,092	$\frac{100}{[135.5]}$	28,850	[100.0] 100	28,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+37.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,304,815	2,260,100	8,044,715	7,469,400	575,315	(0.9760) 561,507	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	14,397,615 円 (21,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	375.00	S	2 F	675.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 近商 準防	90 %	200 %	200 %	661 ㎡	18.2 m x 38.0 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は1住戸が平均60㎡程度の2LDKの共同住宅(5戸)を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	375.00	100.0	375.00	1,400	525,000	6.0	3,150,000
2 ~	共同住宅	300.00	100.0	300.00	1,190	357,000	1.0	357,000
~								
~								
~								
計		675.00	100.0	675.00		882,000		3,507,000 357,000
年額支払賃料				882,000 円 x 12ヶ月 = 10,584,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 x 7台 x 12ヶ月 + = 252,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				10,584,000 円 x 6.0 % + 252,000 円 x 6.0 % = 650,160 円				
以上計 + a+ - -				10,185,840 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,507,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 32,966 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 357,000 円 x 94.0 % x 0.2563 = 86,009 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				10,304,815 円 (15,590 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚5C(賃) - 909	1,095 (1,050)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,176	対象基準階の 月額実質賃料 1,216 円/㎡
b	飯塚5C(賃) - 910	1,127 (1,080)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,249	月額支払賃料 (1,190 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	590,000 円	118,000,000 x	0.5 %
維持管理費	541,800 円	10,836,000 x	5.0 %
公租公課	土地 66,300 円	査定額	
	建物 826,000 円	118,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	118,000 円	118,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	118,000 円	118,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,260,100 円 (	3,419 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	118,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 675.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	7,469,400 円 (11,300 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,304,815 円	
総費用		2,260,100 円	
純収益 -		8,044,715 円	
建物等に帰属する純収益		7,469,400 円	
土地に帰属する純収益 -		575,315 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		561,507 円 (849 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	14,397,615 円 (	21,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	24,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市有井字鳥羽334番12外				地積 (m ²)	706	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防 (その他) 地区計画等 (90,200)	
	長方形 1:1.5	医院兼住宅 S 2	自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南20 m 国道	水道	新飯塚2.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 240 m、南 50 m、北 10 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、			規模	330 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街 2.0 m 国道	交通 施設	新飯塚駅 東方2.7 km	法令 (都) 近商 (90,200) 準防 地区計画等	
	地域要因の将来予測	国道沿いに自動車販売会社等が建ち並ぶ路線商業地域である。国道201号バイパスの開通により空地が目立っていたが現在は賑わいが戻りつつある。今後の地価は若干の上昇にて推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	25,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚市を中心に隣接市町村の国道、県道等の各幹線道沿いの路線商業地域及び普通商業地域である。需要者の中心は駐車場を備えた郊外型店舗を経営する大手や地場の法人又は個人事業主である。路線商業地域としての集積性は国道201号バイパスや国道200号沿いと比較して劣るが、近隣地域周辺には自動車販売会社各社が進出し、一定の繁华性を維持している。取引価格は、規模・用途によりまちまちであり、中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は商業地であるため収益還元法も併用したが、収益価格の試算過程においては想定要因が多数含まれることから相対的信頼性はやや劣る。一方、比準価格は、飯塚市内の商業地の事例に基づき試算していることから市場性を反映した実証的な価格であり、説得力を有する。したがって、鑑定評価額は、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、更に指定基準地価格との検討を踏まえ、上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	飯塚(県) 5 - 6	[106.2]	100	100	[100.0]	34,900	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[106.2]	100	100	[100.0]	34,900	補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,000 円 / m ²			価格変動形状要因	変動状況	要因	飯塚市は人口が減少し高齢化が進展しているものの、筑豊地域の中心として拠点性を有しており、大型商業施設が進出予定である。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %				個別的 要因 個別的的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 203	飯塚市		更地	()	長方形	北西16.5m市道		(都)準工 (60,200)		
b	飯塚5KD H - 210	飯塚市		更地	()	台形	南西12m国道 北東5m 二方路		(都)準住居 (80,200)		
c	飯塚5C - 1120	飯塚市		建付地	()	不整形	南20m国道		(都)近商 (90,200)		
d	飯塚5C - 805	飯塚市		更地	()	不整形	南東9.5m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 45,731	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	47,560	100 [134.0]	35,493	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	35,500	
b	() 41,436	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [92.7]	45,727	100 [127.5]	35,864	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	35,900	
c	() 33,737	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	38,198	100 [100.0]	38,198	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	38,200	
d	() 26,354	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	27,852	100 [85.7]	32,499	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	32,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +34.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +29.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,938,136	900,916	4,037,220	3,272,780	764,440	(0.9750) 745,329	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	17,745,929 円 (25,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	180.00	S 1 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)近商 地区計画等 準防	90 %	200 %	200 %	706 ㎡	22.6 m x 32.5 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗として一棟貸し			有効率 の理由	100.0 %	共用部を含めた一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	180.00	100.0	180.00	2,420	435,600	6.0	2,613,600	
~									
~									
~									
計		180.00	100.0	180.00		435,600		2,613,600	
年額支払賃料						435,600 円 x 12ヶ月 = 5,227,200 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を授受する慣行がないため非計上			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,227,200 円 x 6.0 % + 円 x 6.0 % = 313,632 円			
以上計 + a+ - -						4,913,568 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,613,600 円 x 94.0 % x 1.00 % = 24,568 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						4,938,136 円 (6,995 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚5C(賃) - 1301	2,676 (2,543)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,973	対象基準階の 月額実質賃料 2,432 円/㎡
b	飯塚5K(賃) - 203	1,911 (1,906)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,235	月額支払賃料 (2,420 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	241,000 円	48,200,000 x	0.5 %
維持管理費	156,816 円	5,227,200 x	3.0 %
公租公課	土地 69,300 円	査定額	
	建物 337,400 円	48,200,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	48,200 円	48,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,200 円	48,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	900,916 円 (	1,276 円 / m ²)	(経費率 18.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	48,200,000 円	設計監理料率 260,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,272,780 円 (4,636 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,938,136 円
総費用			900,916 円
純収益 -			4,037,220 円
建物等に帰属する純収益			3,272,780 円
土地に帰属する純収益 -			764,440 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			745,329 円 (1,056 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
		17,745,929 円 (	25,100 円 / m ²)

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

鑑定評価額	26,400,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市口原字前牟田 3 4 1 番 1			地積 (㎡)	1,145	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (60,200) 準防 (その他) 特別用途地区 (80,200)	
	台形 1:1.2	店舗 W 1	国道バイパス沿いに店舗等が存する路線商業地域	東30 m 国道、三方路	水道	小竹2.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 35 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 3 0 m 国道	交通 小竹駅 南東方 2.2 km	法令 (都) 近商 (70,200) 準防	特別用途地区	
	地域要因の将来予測	約 5 0 年前に国道 2 0 0 号が開通。4 0 年前から店舗の立地が見られ、早くから路線型商業地域を形成してきた。現在は直方市方面への通過地点となっており、商況は停滞気味である。地価は下落傾向。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 23,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 13,000 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の路線商業地域を主とする。広域的に店舗展開する事業者は初期投資を抑えるために借家又は借家での出店することが多いが、当地域のように地価水準が比較的低廉な路線商業地域では土地を購入して出店することもある。国道 2 0 0 号、2 0 1 号沿いで飯塚市中心部に近いエリアでは、多くの郊外型店舗が出店し顧客獲得競争が激化しているが、当地域は飯塚市の北端部に位置し土地需要は弱い。取引価格帯は画地規模次第だが、5 0 0 0 万円以内。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は近隣地域と類似の幹線道路沿いの事例を重視して試算した。収益価格は、低層店舗の一棟貸しを想定したが、建築費や利回りにより価格が左右される。当地域は路線商業地域としては地価水準が低く、収益性を重視した地価形成がされにくいいため、市場の実態を反映する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街 路 地 街 路 標 準 交 通 地 街 路 化 環 境 域 交 通 補 画 地 要 環 境 正 行政 因 行政 其 他 其 他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	飯塚(県) 5 - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 標 街 路 0.0 地 街 路 -2.0 標 準 交 通 0.0 域 交 通 +28.0 化 環 境 0.0 要 環 境 +55.0 補 画 地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其 他 0.0 其 他 0.0
	前年指定基準地の価格	41,700 円/㎡	[106.2]	100	100	[103.0]	23,000	
			100	[102.0]	[194.4]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,600 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡	変動率 年間 -2.1 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の (一般的 要因) 卸売市場跡地(66,700㎡)にゆめタウンがR5年7月開業予定。 (地域 要因) 令和2年6月に、隣接地に住宅型有料老人ホームが開所した。その後の出店等はない。 (個別的 要因) 特になし

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 1115	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	南11 m国道		(都)近商(80,200)		
b	飯塚5K - 18	飯塚市		貸家建付地	()	不整形	南西16.4 m県道 北8 m 南東6.5 m 三方路		(都)1住居(70,200)		
c	飯塚5KD H - 201	飯塚市		更地	()	不整形	西17 m県道 南2.5 m 角地		(都)1低専(60,80)		
d	飯塚5C - 1120	飯塚市		建付地	()	不整形	南20 m国道		(都)近商(90,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 23,398	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,819	$\frac{100}{[105.8]}$	22,513	街路 0.0 交通・接近 0.0	23,200	
b	() 19,911	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.9]}$	23,717	$\frac{100}{[109.1]}$	21,739	環境 0.0	22,400	
c	() 22,680	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	25,499	$\frac{100}{[107.0]}$	23,831	画地 +3.0	24,500	
d	() 33,737	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	38,198	$\frac{100}{[141.6]}$	26,976	行政 0.0 その他 0.0	27,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	画地 -12.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +35.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,100 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		4,454,313	892,400	3,561,913	2,919,700	642,213	(0.9750) 626,158	(4.6 0.4) 4.2 %
		収益価格	14,908,524 円 (13,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	250.00	100.0	250.00	1,550	387,500	10.0	3,875,000
~								
~								
~								
計		250.00	100.0	250.00		387,500		3,875,000
年額支払賃料					387,500 円 x 12ヶ月 = 4,650,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費は賃料に含まれる			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					4,650,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 232,500 円			
以上計 + a+ - -					4,417,500 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,875,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 36,813 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					4,454,313 円 (3,890 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚5C(賃) - 201	1,919 (1,910)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	1,454	対象基準階の 月額実質賃料 1,563 円/㎡
b	飯塚5K(賃) - 203	1,911 (1,906)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	1,593	月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	215,000 円	43,000,000 x	0.5 %
維持管理費	139,500 円	4,650,000 x	3.0 %
公租公課	土地 150,900 円	査定額	
	建物 301,000 円	43,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	43,000 円	43,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,000 円	43,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	892,400 円 (	779 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	43,000,000 円	設計監理料率 167,000 円 / m ² x 250.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % + 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,919,700 円 (2,550 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,454,313 円	
総費用		892,400 円	
純収益 -		3,561,913 円	
建物等に帰属する純収益		2,919,700 円	
土地に帰属する純収益 -		642,213 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		626,158 円 (547 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	14,908,524 円 (	13,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 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	30,700,000 円	1㎡当たりの価格	44,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	33,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格				倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市川津字上深町404番3外				地積(㎡)	694	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)準工(60,200)		
	長方形 1:1.5	店舗、工場兼住宅 S2	飲食店、小売店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東16.5m市道、南西側道	水道、下水	新飯塚2km	(その他)特別用途地区 都市機能誘導区域(70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 20m、南 80m、北 100m				標準的使用	低層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 32m、規模 700㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	16.5m市道	交通施設	新飯塚駅 西方2km	法令(都)準工(60,200) 特別用途地区 都市機能誘導区域	
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	37,200 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市の幹線道路沿いに形成された路線商業地域一帯である。主たる需要者としては、同一需給圏に地縁を有する個人事業者のほかチェーン店舗を展開する法人等が想定される。新型コロナによる行動制限がなくなったこともあり、比較的豊富な自動車交通量等を背景に一定の出店需要が認められる。路線商業地に係る取引件数が少なく、また個々の取引について動機や規模は様々であり、市場の中心的な価格帯を把握することは困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程も的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 41,700 円/㎡		価格変動形状形成要因	一般的な要因	人口減少、高齢化等によりアーケード等、旧来型の商業地域は衰退傾向。幹線道路沿いや大型商業施設へ顧客の流出が見られる。			内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	市中心部に比較的近い路線商業地域である。ゆめタウン周辺では土地取引が活発化しているが、当地域に特段の変化は認められない。			
変動率 年間 +6.2% 半年間 %									

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 203	飯塚市		更地	()	長方形	北西16.5m市道		(都)準工 (60,200)		
b	飯塚5C - 208	飯塚市		底地	()	ほぼ台形	北16m市道 西6.5m 角地		(都)1住居 (70,200)		
c	飯塚5KD H - 210	飯塚市		更地	()	台形	南西12m国道 北東5m 二方路		(都)準住居 (80,200)		
d	飯塚5C - 1120	飯塚市		建付地	()	不整形	南20m国道		(都)近商 (90,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 45,731	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	47,560	100 [100.0]	47,560	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	48,500	
b	() 38,488	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	39,092	100 [90.0]	43,436	環境 0.0	44,300	
c	() 41,436	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [92.7]	45,727	100 [106.0]	43,139	画地 +2.0	44,000	
d	() 33,737	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	38,198	100 [88.0]	43,407	行政 0.0 その他 0.0	44,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.25	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 +5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.27	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 -12.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 44,500円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	10,311,300	2,194,100	8,117,200	7,059,600	1,057,600	(0.9757) 1,031,900	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	25,797,500 円 (37,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	250.00	100.0	250.00	2,000	500,000	6.0	3,000,000		
2 ~ 2	事務所	250.00	100.0	250.00	1,600	400,000	6.0	2,400,000		
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		900,000				5,400,000
年額支払賃料						900,000 円 x 12ヶ月 =				10,800,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						一棟貸しのため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						10,800,000 円 x 5.0 % 円 x % =				540,000 円
以上計 + a+ - -										10,260,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,400,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				51,300 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						10,311,300 円 (14,858 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚 5 K (賃) - 203	1,911 (1,906)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,248	対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	飯塚 5 C (賃) - 2	1,179 (1,176)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,734	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	530,000 円	106,000,000 x	0.5 %
維持管理費	540,000 円	10,800,000 x	5.0 %
公租公課	土地	170,100 円	査定額
	建物	742,000 円	106,000,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	106,000 円	106,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	106,000 円	106,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,194,100 円 (	3,162 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	106,000,000 円	設計監理料率 205,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,059,600 円 (10,172 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,311,300 円
総費用			2,194,100 円
純収益 -			8,117,200 円
建物等に帰属する純収益			7,059,600 円
土地に帰属する純収益 -			1,057,600 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,031,900 円 (1,487 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	25,797,500 円 (		37,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
飯塚(県) 5 - 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	63,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	49,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	38,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市徳前字水町 1 6 番 5 外				地積 (m ²)	1,304	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防		
	長方形 2 : 1	店舗 L S 1	交通量の多い幹線道路沿いに低層店舗が建ち並ぶ商業地域	東 20 m 市道、四方路	水道、下水	飯塚 860 m	(その他) (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 200 m、北 200 m	標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 30 m、規模	1,500 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	2 0 m 市道	交通施設	飯塚駅 860 m 法令 (都) 商業 (90,400) 準防 規制		
	地域要因の将来予測	約 5 0 年前から卸関係の業者が集積し、卸商団地を形成。近年は、立地の良さを活かして、背後地でも小売店が増加。幹線沿いでは、まとまった土地に大規模店舗が立地している。建替えにより店舗地化が進むと予測。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	四方路	+4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	40,800 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の路線商業地域を主とし、幹線道路背後でも店舗立地可能な地域まで含む。主たる需要者は、広域的に店舗展開する物販・飲食事業者であるが、借地又は借家での出店が多い。なお、幹線沿いは奥行 1 5 ~ 2 0 m の画地が多く、裏地と一体として奥行 3 0 m 程度確保できる土地になれば店舗用地需要は高い。また、市内でも堀池、秋松地区は大型店舗の新規出店が続いてきたエリアである。取引価格帯は画地規模次第だが、1 億円以内が目安。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は近隣地域に近接する更地の事例を重視して試算した。収益価格は、低層店舗の一棟貸しを想定したが、建築費や利回りにより価格が左右される。近隣でゆめタウンが開業するため、店舗用地需要は十分に見込まれる。市場の実態を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 補正 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	飯塚(県) 5 - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格	41,700 円 / m ²	[106.2]	100	100	[104.0]	49,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年標準価格	46,000 円 / m ²	100	[102.0]	[92.2]	100		地 街路 交通 環境 行政 補正 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m ²	変動率 年間 +6.5 % 半年間 %
	変動率 年間 +6.5 % 半年間 %		価格形成要因		(一般的) 卸売市場跡地 (6 6 , 7 0 0 m ²) にゆめタウンが R 5 年 7 月開業予定。	(地域) 近隣地域内のガソリンスタンドが売買され、更地になっている。今後店舗等の建設が予想される。	(個別的) 特になし。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚5C - 203	飯塚市		更地	()	長方形	北西16.5 m市道		(都)準工 (60,200)					
b	飯塚5C - 206	飯塚市		建付地	()	台形	西25 m国道 北14 m 南5 m 三方路		(都)商業 (100,400)					
c	飯塚5C - 208	飯塚市		底地	()	ほぼ台形	北16 m市道 西6.5 m 角地		(都)1住居 (70,200)					
d	飯塚5KD H - 210	飯塚市		更地	()	台形	南西12 m国道 北東5 m 二方路		(都)準住居 (80,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 45,731	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,560	$\frac{100}{[94.1]}$	50,542	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0				
b	() 64,823	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	64,514	$\frac{100}{[110.0]}$	58,649		52,600 61,000				
c	() 38,488	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	39,092	$\frac{100}{[82.9]}$	47,156		49,000				
d	() 41,436	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	45,727	$\frac{100}{[92.9]}$	49,222		51,200				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[104.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	0.0 +10.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+10.0 -10.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-10.0 -5.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -7.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -5.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	-5.0 -5.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 51,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,644,175	1,363,600	6,280,575	4,045,440	2,235,135	(0.9753) 2,179,927	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	53,168,951 円 (40,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	350.00	S 1 F		350.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	100 %	400 %	400 %	1,304 ㎡	50.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し店舗			有効率の理由	100.0 %	平家建店舗の一棟貸のため、有効率 100 %

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	350.00	100.0	350.00	1,900	665,000	10.0	6,650,000
~								
~								
~								
計		350.00	100.0	350.00		665,000		6,650,000
年額支払賃料				665,000 円 x 12ヶ月 = 7,980,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は賃料に含まれる				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				7,980,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 399,000 円				
以上計 + a+ - -				7,581,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,650,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 63,175 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				7,644,175 円 (5,862 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚5C(賃) - 201	1,919 (1,910)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,132	対象基準階の 月額実質賃料 1,916 円/㎡
b	飯塚5C(賃) - 202	2,155 (2,150)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,796	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	301,000 円	60,200,000 x	0.5 %
維持管理費	159,600 円	7,980,000 x	2.0 %
公租公課	土地	361,200 円	査定額
	建物	421,400 円	60,200,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	60,200 円	60,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	60,200 円	60,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,363,600 円 (	1,046 円 / m ²)	(経費率 17.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	60,200,000 円	設計監理料率 167,000 円 / m ² x 350.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 30 % + 0.0908 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	4,045,440 円 (3,102 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,644,175 円	
総費用		1,363,600 円	
純収益 -		6,280,575 円	
建物等に帰属する純収益		4,045,440 円	
土地に帰属する純収益 -		2,235,135 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,179,927 円 (1,672 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	53,168,951 円 (	40,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 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	168,000,000 円	1㎡当たりの価格	10,200 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / ㎡ 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市横田字後牟田 6 6 9 番 7 2 外				地積 (㎡)	16,504	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	工場兼事務所 S 2	中小規模工場等が建ち並ぶ工場団地	東9.5 m 市道、背面道	水道、ガス	新飯塚 3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 450 m、南 350 m、北 100 m			標準的使用	工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 100 m、奥行 約 150 m、規模 15,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	9.5 m 市道	交通施設	新飯塚 西方 3 km 法令 (都) 工専 (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	8,780 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市及び周辺市町の工業地域。主たる需要者は製造業者が中心であるが、物流業者も需要者となり得る。県内の利便性の良い工業地では旺盛な物流用地需要を背景に地価が大幅に上昇しており、また建築費の高止まりもあるため、投資採算性の観点から需要は郊外の割安な工業地にも向かっており、当地域にも工場用地需要を中心に需要の波及が認められる。需要の中心は 8,000 円/㎡ ~ 12,000 円/㎡ 程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は飯塚市の周辺市町の工業地の取引事例に基づいて試算されているが、需要者は自己利用を企図する法人が中心で、類似不動産の取引価格との比較により売買価格を決定することから、比準価格は市場の実態を反映した説得力の高い価格である。一方収益価格は、その試算過程において想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格に基づき、収益価格を参考に鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,150 円/㎡			価格変動状況要因の	変動要因	工場団地の売却や、新工場の建設も見られる等、工業用地への需要は根強い。八木山バイパス拡幅によるアクセスの向上も期待される。	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +11.5 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	鞍手 5 K - 508	鞍手郡鞍手町				更地	()	長方形	南西10.5 m町道 北東4 m 二方路		(都) (60,200)			
b	宮若 5 C - 1352	宮若市				更地	()	ほぼ整形	南東23 m市道 南西5.5 m 北東3 m 三方路		(都) (70,200)			
c	桂川 5 C - 302	嘉穂郡桂川町				更地	()	ほぼ台形	東12 m町道		(都) (70,200)			
d	福智 0 5 C - 10801	田川郡福智町				建付地	()	ほぼ長方形	南15 m県道		準都計 (70,200)			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 13,056	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,435	100 [122.4]	10,976	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	11,000			
b	() 16,109	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [/]	100 [104.0]	16,248	100 [154.4]	10,523	環境 画地	0.0 0.0	10,500			
c	() 5,999	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [/]	100 [96.0]	6,705	100 [64.9]	10,331	行政	0.0	10,300			
d	() 5,716	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,739	100 [60.0]	9,565	その他	0.0	9,570			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.29	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+1.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+20.0		
b	正常	% / 月 +0.61	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	0.0	環境	+10.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+35.0		
c	正常	% / 月 +0.56	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+1.0	環境	-10.0
			画地	-4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	-30.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	+4.0	環境	-20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	-30.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	186,506,496	38,129,960	148,376,536	142,912,000	5,464,536	(0.9547) 5,216,993	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	144,916,472 円 (8,780 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫兼事務所	9,000.00	S 2 F		18,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 工専	60 %	200 %	200 %	16,504 ㎡	108.0 m x 153.0 m	前面道路：市道 9.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所			有効率 100.0 % の理由	一棟貸しのため	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	事務所兼倉庫	9,000.00	100.0	9,000.00	892	8,028,000	10.0	80,280,000		
~										
~										
~										
計		18,000.00	100.0	18,000.00		16,056,000		160,560,000		
年額支払賃料					16,056,000 円 x 12ヶ月 = 192,672,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					192,672,000 円 x 4.0 % 円 x % = 7,706,880 円					
以上計 + a+ - -					184,965,120 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					160,560,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,541,376 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円 円 x % x % =					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					186,506,496 円 (11,301 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東5C(賃) - 601	1,282 (1,250)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [152.0]	100 [100.0]	937	対象基準階の月額実質賃料 899 円/㎡
b	福岡博多5C(賃) - 1001	1,216 (1,210)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [152.0]	100 [100.0]	860	月額支払賃料 (892 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	11,200,000 円	2,240,000,000 x	0.5 %
維持管理費	5,780,160 円	192,672,000 x	3.0 %
公租公課	土地 989,800 円	査定額	
	建物 15,680,000 円	2,240,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	2,240,000 円	2,240,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,240,000 円	2,240,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	38,129,960 円 (	2,310 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9547
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	2,240,000,000 円	設計監理料率 121,000 円 / m ² x 18,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	142,912,000 円 (8,659 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		186,506,496 円	
総費用		38,129,960 円	
純収益 -		148,376,536 円	
建物等に帰属する純収益		142,912,000 円	
土地に帰属する純収益 -		5,464,536 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,216,993 円 (316 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	144,916,472 円 (	8,780 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
飯塚(県) 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	61,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市有安字鳥羽 9 5 8 番 9			地積 (m ²)	7,122	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)
	長方形 1:2	工場	中規模の工場、物流センター等が集積する内陸型工業団地	北東11 m 市道	水道	新飯塚3.2 km	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 115 m、		規模	7,000 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	移転した卸売市場に近接	街路	11 m 市道	交通施設	新飯塚駅 東方 3.2 km 法令 (都) 工専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	既存の工業団地で空きはなく、今後も現状を維持するものと予測する。なお、近隣地域近くに卸売市場が移転したことにより物流施設用地の需要が更に高まっており、地価は大幅な上昇傾向を示すものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	8,600 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑豊地区全域で、飯塚市を中心に田川市、糸田町、小竹町ほか隣接町を含む工業地域を圏域とする。需要者の中心は、工場・倉庫利用目的の一般事業法人等で、地場企業から全国展開の企業まで幅広い。E コマース市場の拡大に伴い物流施設の需要が高まっており、特に大型倉庫の建設が可能な大規模用地への嗜好性が強い。取引される規模や価格帯等がまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、隣接市町における信頼性の高い事例から求めたもので、工場地の実態を反映した実証的な価格である。自社使用を前提とした利用形態が主であることから収益価格の試算は断念した。したがって、信頼性の高い標準価格を重視し、工場地の動向及び他市町との価格バランスも考慮のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,250 円 / m ²		価格形成要因の	(一般的要因)	県内ではコロナ禍での E コマース市場の拡大により、物流施設の利用ニーズが更に加速している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域要因)	近くに卸売市場が移転したことから関連施設用地の需要が高まり、これまでの割安感が顕在化し、地価の上昇率は拡大傾向にある。		
	変動率	年間 +18.6 % 半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 21	飯塚市		建付地	()	台形	北西10.5 m市道		(都)工専 (60,200)		
b	桂川5C - 302	嘉穂郡桂川町		更地	()	ほぼ台形	東12 m町道		(都) (70,200)		
c	田川05C - 10809	田川市		更地	()	不整形	西18 m市道		(都)工専 (60,200)		
d	福智05C - 10801	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南15 m県道		準都計 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,059	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,465	$\frac{100}{[75.0]}$	8,620	街路 交通・ 0.0	8,620	
b	() 5,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	6,705	$\frac{100}{[77.6]}$	8,640	接近 環境 0.0	8,640	
c	() 3,090	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[43.1]}$	7,169	$\frac{100}{[88.0]}$	8,147	画地 行政 0.0	8,150	
d	() 5,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,739	$\frac{100}{[64.3]}$	8,925	その他 0.0	8,930	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.96	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 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0	画地 -51.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -33.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,600 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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	114,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,700 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市平恒字源知435番74外				地積 (m ²)	13,082	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)	
	正方形 1:1	工場兼事務所	中規模工場が建ち並び区画整然とした内陸型の工業団地	東10 m 市道、三方路	水道	天道2.5 km	(その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 600 m、北 200 m			標準的使用	工場用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 120 m、奥行 約 120 m、			規模	15,000 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 10 m市道	交通 天道駅 東方2.5 km	法令 (都) 工専 (60,200)	土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	工場用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は筑豊地区一帯の工業地域と判断。当地域には製造業を中心に多数の企業が立地する。同種の企業が需要者となる。業績好調な企業による新工場立地が見られ、令和2年に飯塚市の工業団地は売却となり用地不足が懸念されるため、市内各所の工業用地の地価は上昇に転じている。飯塚市は企業立地用適地バンクを開設し、令和2年から運用を開始した。地価水準が低く、いったん上昇に転じると上昇率も大きくなりやすい。需要水準は土地で数億円まで。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近隣地域と類似の工業用地の事例を重視し、かつ広域的な工業地の地価バランスに留意して試算した。また、自用目的の取引が主で、収益還元法は適用しなかった。なお、当地域のような地価水準が比較的低い工業地域における新規投資では、土地投資額は僅かで、建物や設備の投資額が大半を占めるため、土地価格の高低は投資意思決定にあまり影響を与えない。以上より、市場の実態を反映する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,900 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的要因)	令和2年6月に小藤工業団地、目尾工業団地で企業進出が決定し、飯塚市の工業団地は売却した。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	令和3年4月、近隣の製薬会社が新工場棟を建設すると発表。現在、建築中である。		
	変動率	年間 +10.1 %	半年間 %		(個別的要因)	特になし		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚5C - 21	飯塚市		建付地	()	台形	北西10.5m市道		(都)工専 (60,200)		
b	飯塚5C - 1301	飯塚市		底地	()	ほぼ台形	北西9.9m県道 北7.3m 角地		(都)近商 (100,200)		
c	飯塚5C - 801	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	南16.5m県道 西5.5m 角地		(都) (70,200)		
d	桂川5C - 302	嘉穂郡桂川町		更地	()	ほぼ台形	東12m町道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,059	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,465	100 [98.0]	6,597	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	6,660	
b	() 9,254	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	9,109	100 [107.1]	8,505	環境 0.0	8,590	
c	() 8,981	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	8,780	100 [98.9]	8,878	画地 +1.0	8,970	
d	() 5,999	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [/]	100 [96.0]	6,705	100 [94.1]	7,125	行政 0.0 その他 0.0	7,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.96	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.56	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 -5.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,700円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ