

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

鑑定評価額	16,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	30,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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	飯塚市片島 3 丁目 4 0 6 番 2 2 外 「片島 3 - 1 0 - 3 2 」				地積 (m ²)	469	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2 住居 (60,200) (その他)			
	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				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 100 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 25 m、			規模	450 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	新飯塚駅北西方 1.5 km	法令 (都) 2 住居 (60,200) 規制		
地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が多い住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は飯塚市内の住宅地需要が弱含みで下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,600 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	25,900 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する 3 0 ~ 4 0 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家を中心である。やや高台に位置しており住宅地の需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1 6 0 0 万円程度、新築戸建物件で 3 1 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は戸建住宅が中心でアパート等が若干見られる程度のため、収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 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	対象基準地の標準価格 (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 36,300 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	景気は、新型コロナウイルスの影響で厳しい状況であるが下げどまりつつある。飯塚市内の住宅地の需要は人口減少等で弱含みである。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(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ものの土地の需要は弱く地価も下落傾向である。				
変動率		年間	-0.8 %	半年間	%	(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2K - 216	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	南東4.2 m市道		(都) 2住居 (60,168)		
b	飯塚2C - 5	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	北東5.5 m市道 南東1.8 m 準角地		(都) 2住居 (60,200)		
c	飯塚2C - 216	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	南5 m県道 西4.3 m 角地		(都) 近商 (100,200)		
d	飯塚2C - 1412	飯塚市		建付地	()	台形	北16 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
e	飯塚2C - 1115	飯塚市		底地	()	長方形	北西4 m市道 南西3.4 m 角地		(都) 2住居 (70,160)		
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	() 34,193	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	34,022	100 [92.2]	36,900	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	36,900	
b	() 48,266	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	47,178	100 [125.0]	37,742	環境 0.0 画地 0.0	37,700	
c	() 46,870	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	45,951	100 [125.0]	36,761	行政 0.0	36,800	
d	() 28,049	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,049	100 [80.1]	35,017	その他 0.0	35,000	
e	() 24,201 34,573	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	33,895	100 [91.2]	37,166	[100.0] 100	37,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	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 -4.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -19.0	画地 0.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,600 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,983,145	1,189,460	4,793,685	4,270,620	523,065	(0.9750) 509,988	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	12,142,571 円 (25,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	230.00	100.0	230.00	1,050	241,500	1.0	241,500	1.0	241,500
2 ~	住宅	230.00	100.0	230.00	1,070	246,100	1.0	246,100	1.0	246,100
~										
~										
計		460.00	100.0	460.00		487,600				487,600
年額支払賃料						487,600 円 x 12ヶ月 =				5,851,200 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000 円/台 x 8台 x 12ヶ月 +				= 384,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,851,200 円 x 6.0 % + 384,000 円 x 6.0 % =				374,112 円
以上計 + a+ - -										5,861,088 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						487,600 円 x 94.0 % x 1.00 % =				4,583 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 487,600 円 x 94.0 % x 0.2563 =				117,474 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						5,983,145 円 (12,757 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚2C(賃) 901	976 (955)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,059	対象基準階の 月額実質賃料 1,094 円/㎡
b	飯塚2C(賃) 902	1,144 (1,097)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [113.0]	100 [100.0]	1,125	月額支払賃料 (1,070 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	261,600 円	65,400,000 x	0.4 %
維持管理費	311,760 円	6,235,200 x	5.0 %
公租公課	土地 27,500 円	査定額	
	建物 457,800 円	65,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	65,400 円	65,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	65,400 円	65,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,189,460 円 (	2,536 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	65,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 460.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,270,620 円 (9,106 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,983,145 円
総費用			1,189,460 円
純収益 -			4,793,685 円
建物等に帰属する純収益			4,270,620 円
土地に帰属する純収益 -			523,065 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			509,988 円 (1,087 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	12,142,571 円 (		25,900 円 / m ²)

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

鑑定評価額	5,310,000 円	1㎡当たりの価格	24,800 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) [令和 2年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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。地価水準は飯塚市内の住宅地需要が弱含みで下落傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	25,300 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	18,700 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する 30 ~ 40 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家を中心である。飯塚駅に近い住宅地であるが土地の需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 500 万円程度、新築戸建物件で 2000 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。標準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域はアパート等が見受けられるものの戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、標準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	24,900 円 / ㎡	[99.2]	100	100	[100.0]	24,600	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	変動率	年間 -1.2 %	半年間	%				内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,100 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動要因	(一般的要因)	景気は、新型コロナウイルスの影響で厳しい状況であるが下げどまりつつある。最寄駅に近い住宅地であるが需要は弱含みである。		
					(地域要因)	既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。最寄駅に近いものの土地の需要は弱く地価も下落傾向である。		
					(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2K - 210	飯塚市		建付地	()	長方形	東6.8 m市道		(都) 2住居 (60,200)		
b	飯塚2C - 912	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	南東4.2 m市道 北西4.1 m 二方路		(都) 1中専 (70,168)		
c	飯塚2C - 911	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
d	飯塚2C - 1010	飯塚市		更地	()	長方形	南7.4 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
e	飯塚2C - 913	飯塚市		更地	()	長方形	東4.6 m市道		(都) 1住居 (60,184)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 25,072	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,947	$\frac{100}{[95.1]}$	26,232	街路 0.0 交通・接近 0.0	26,200	
b	() 29,928	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	28,998	$\frac{100}{[111.1]}$	26,101	環境 0.0 画地 0.0	26,100	
c	() 20,325	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,264	$\frac{100}{[86.5]}$	23,427	行政 0.0	23,400	
d	() 27,381	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	28,143	$\frac{100}{[110.9]}$	25,377	その他 0.0	25,400	
e	() 19,089	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,994	$\frac{100}{[74.9]}$	25,359	[100.0] 100	25,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +23.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +18.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 -17.0	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： 25,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,536,671	509,800	2,026,871	1,854,520	172,351	(0.9750) 168,042	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,001,000 円 (18,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,090	109,000	1.0	109,000
2 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	1,110	111,000	1.0	111,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		220,000		220,000
年額支払賃料				220,000円 x 12ヶ月 = 2,640,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,640,000円 x 6.0% + 円 x 6.0% = 158,400円				
以上計 + a+ - -				2,481,600円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				220,000円 x 94.0% x 1.00% = 2,068円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 220,000円 x 94.0% x 0.2563 = 53,003円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				2,536,671円 (11,854円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚2K(賃) - 901	1,057 (1,055)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,047	対象基準階の 月額実質賃料 1,135円/㎡
b	飯塚2C(賃) - 907	958 (938)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,215	月額支払賃料 (1,110円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	132,000 円	2,640,000 x	5.0 %
公租公課	土地 8,600 円	査定額	
	建物 198,800 円	28,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	509,800 円 (	2,382 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,854,520 円 (8,666 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,536,671 円	
総費用		509,800 円	
純収益 -		2,026,871 円	
建物等に帰属する純収益		1,854,520 円	
土地に帰属する純収益 -		172,351 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		168,042 円 (785 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,001,000 円 (	18,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

鑑定評価額	4,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 23 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)		
	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	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 m 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	旧分譲住宅地。	街路	基準方位 北 北 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	当該近隣地域は、飯塚市内の一般住宅を中心とした既成住宅地域であり、地価は弱含んでいる。地域要因に変動は見られず、今後も同様の傾向にて推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,700 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	同一需給圏は飯塚都市圏全域であるが、特に都市圏西部の住宅地域と把握した。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人が中心である。一般住宅を中心とした住宅地域であるが、前記需要者は新規戸建分譲地やミニ開発地への選考性が高く、既存住宅地の需要はやや弱含み、地価は微減傾向で推移している。コロナ禍の影響は殆ど見受けられないが、土地価格は標準画地で 5 0 0 万円前後が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域にはアパート等の収益物件は殆ど無く、賃貸市場は未成熟であるほか、収益性よりも快適性を旨とする地域的特性に鑑み収益価格は適用しなかった。一方、比準価格は規範性・類似性の高い事例を採用しており、信頼性は十分と判断している。従って、比準価格を標準とし指定基準地との検討を踏まえ、更に当飯塚市の住宅市場動向をも参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 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 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 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 24,900 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	人口減少等の地域経済の停滞等を背景に、一部の新規戸建住宅団地を除けば、既存住宅地の需要はやや弱含みで推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	地域要因に大きな変化は無いが、既成住宅地であり需要はやや弱含み、地価も僅かながらも下落傾向を辿っている。		
	変動率	年間	-0.8 %	半年間	%			〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動は無い。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚2C - 1104	飯塚市		建付地	()	不整形	北東5 m市道		(都)1中専 (60,200)		
b	飯塚2C - 1302	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		(都)1中専 (60,160)		
c	飯塚2C - 1307	飯塚市		更地	()	不整形	北東4 m市道		(都)1住居 (60,160)		
d	飯塚2C - 1301	飯塚市		建付地	()	長方形	南6 m市道		(都)1住居 (60,200)		
e	飯塚2C - 2	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	南5 m市道		(都)1中専 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,670	$\frac{100}{[50.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	21,386	$\frac{100}{[87.1]}$	24,553	街路 交通・ 0.0	24,600	
b	() 16,602	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,502	$\frac{100}{[69.1]}$	23,881	接近 環境 0.0	23,900	
c	() 20,244	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,082	$\frac{100}{[83.3]}$	24,108	画地 行政 0.0	24,100	
d	() 36,310	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,092	$\frac{100}{[130.0]}$	27,763	その他 0.0	27,800	
e	() 14,215	$\frac{100}{[60.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,597	$\frac{100}{[94.1]}$	25,077	[100.0] 100	25,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 月 -0.01	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 -12.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 -1.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	その他	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域の標準的使用は戸建住宅のなか賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

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

鑑定評価額	7,220,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市鯉田字市ノ間 2 5 2 5 番 1 3 0			地積 (m ²)	243	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2 低専 (50,80) (その他)				
	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					
(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	特記事項	特になし。	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	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。人口減少等を背景に今後も地価は下落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	29,700 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、飯塚市中心部への接近性が比較的良好な中規模一般住宅が建ち並び住宅地域である。需要者の中心は、飯塚市内又は福岡市へ勤務する給与所得者であり、地縁の選好性を有する者が主体である。人口減少等を背景に住宅需要は低迷しており、地価は下落傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 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)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	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)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	飯 (県) - 3										
	前年指定基準地の価格	[99.2]	100	100	[103.0]						
	24,900 円 / m ²	100	[100.0]	[86.0]	100	29,600					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,900 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的) 飯塚市は地域経済が低迷し雇用には乏しいため福岡都市圏へ人口が流出し、高齢化の進展もあり、不動産市況は厳しい状況である。 (地域) 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が、市内人口の減少を反映して不動産需要は弱みである。 (個別的) 個別的的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚2C - 811	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北東10 m市道 南西6 m 二方路		(都) 1 中専 (70,200)				
b	飯塚2C - 1109	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	東7 m市道		(都) 1 中専 (60,200)				
c	飯塚2C - 1112	飯塚市		更地	()	長方形	北5 m市道		(都) 1 低専 (50,80)				
d	飯塚2C - 1010	飯塚市		更地	()	長方形	南7.4 m市道		(都) 1 住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 35,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,740	$\frac{100}{[120.1]}$	28,926	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	() 28,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,314	$\frac{100}{[100.8]}$	28,089		29,800			
c	() 30,488	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,214	$\frac{100}{[99.7]}$	30,305		28,900			
d	() 27,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	28,143	$\frac{100}{[100.8]}$	27,920		31,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			28,800			
									[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 -0.05	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 +19.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	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 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	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 +3.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 29,700 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

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2C - 811	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北東10 m市道 南西6 m 二方路		(都)1中専 (70,200)		
b	飯塚2C - 912	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	南東4.2 m市道 北西4.1 m 二方路		(都)1中専 (70,168)		
c	飯塚2C - 1116	飯塚市		建付地	()	袋地等	南西3.5 m道路		(都) (70,200)		
d	飯塚2C - 1303	飯塚市		建付地	()	不整形	北4.5 m道路 西6 m 角地		(都)1住居 (70,180)		
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	() 35,926	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	34,740	100 [95.7]	36,301	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	36,300	
b	() 29,928	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	28,998	100 [81.0]	35,800	環境 0.0	35,800	
c	() 27,098	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	30,019	100 [78.5]	38,241	画地 0.0	38,200	
d	() 37,709	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	37,224	100 [98.0]	37,984	行政 0.0 その他 0.0	38,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -6.0	環境 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -13.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 -13.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,100 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)	
	2,541,929	509,800	2,032,129	1,837,580	194,549	(0.9746) 189,607	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	4,409,465 円 (20,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
共同住宅	100.00	L S 2 F			200.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	200%	221㎡	16.5 m 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	1,030	103,000	2.0	206,000		
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,060	106,000	2.0	212,000		
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		209,000				418,000
年額支払賃料						209,000円 x 12ヶ月 =				2,508,000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 (%))						2,508,000円 x 6.0% + 192,000円 x 6.0% =				162,000円
以上計 + a+ - -										2,538,000円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						418,000円 x 94.0% x 1.00% =				3,929円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =				0円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0円
総収益 + + +						2,541,929円 (11,502円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚2C(賃) - 1101	1,154 (1,107)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,154	対象基準階の月額実質賃料 1,062円/㎡
b	飯塚2C(賃) - 1102	975 (936)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,026	月額支払賃料 (1,060円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	111,200 円	27,800,000 x	0.4 %
維持管理費	135,000 円	2,700,000 x	5.0 %
公租公課	土地 13,400 円	査定額	
	建物 194,600 円	27,800,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	27,800 円	27,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,800 円	27,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	509,800 円 (	2,307 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	27,800,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,837,580 円 (8,315 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,541,929 円
総費用			509,800 円
純収益 -			2,032,129 円
建物等に帰属する純収益			1,837,580 円
土地に帰属する純収益 -			194,549 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			189,607 円 (858 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	4,409,465 円 (		20,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	11,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 1 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市幸袋字昆砂門 5 3 7 番 3 0				地積 (m ²)	433	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)					
	1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 4 m 市道	水道、下水	新飯塚 2.7 km		(その他) 2 2 条区域 2 2 条区域					
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 25 m、			規模	400 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	古くからの住宅地域	街路	基準方位北 北 4 m 市道	交通施設	新飯塚駅 北西方 2.7 km	法令 (都) 1 住居 (60,160) 規制 2 2 条区域					
	地域要因の将来予測	飯塚市内の既存住宅地は、ミニ開発による分譲地等と比較し、不動産需要は少ない。地域要因に変動は見られず、地価は弱含みで推移するものと思われる。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	26,500 円 / m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²										
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、飯塚市都心周辺に形成された既成住宅地域である。市場参加者は、主に飯塚市内の企業に従事する勤労世帯や地縁選好性を有する個人等が中心である。飯塚市では、ミニ分譲地等の販売が堅調であるが、既成の住宅地の需要は弱く、地価の下落幅は縮小しているものの、未だ下落基調で推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、概ね 5 ~ 7 百万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、アパート等の共同住宅の利用は少なく、賃貸市場は未成熟な地域である。このため評価に当たっては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。標準価格は、現実の市場における取引事例に基づく実証的な価格であり、多数の事例より規範性の高い試算価格が得られた。以上より、本件では標準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他				
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他				
	前年指定基準地の価格	24,900 円 / m ²	[99.2] 100	100 [104.0]	100 [94.8]	[104.0] 100	26,100	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	+3.0 0.0 -8.0 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 26,700 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	標準地	公示価格	円 / m ²	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %	変 動 形 成 要 因
	<p>(一般的) 人口減・高齢化の進展といった飯塚市における地域経済の停滞に、昨今のコロナ禍もあり、不動産需要も弱含んでいる。</p> <p>(地 域) ミニ開発地は相応の価格で取引され地価の下げ止まり感があるが、既存住宅地は未だ下落傾向で推移している。</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2C - 1114	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	南東6m道路		(都)1住居(60,200)		
b	飯塚2C - 1412	飯塚市		建付地	()	台形	北16m市道		(都)1住居(60,200)		
c	飯塚2C - 801	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南西5m市道		(都)1住居(60,200)		
d	飯塚2C - 1112	飯塚市		更地	()	長方形	北5m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	() 34,849	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,640	$\frac{100}{[131.0]}$	26,443	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,500	
b	() 28,049	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,049	$\frac{100}{[107.0]}$	26,214	画地 +4.0 行政 0.0	27,300	
c	() 24,922	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,847	$\frac{100}{[101.7]}$	24,432	その他 0.0	25,400	
d	() 30,488	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,214	$\frac{100}{[122.4]}$	24,685	その他 0.0	25,700	
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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	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 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	自己利用目的の取引が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

鑑定評価額	3,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 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 2 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		
	1 : 1.5	住宅 W 1	農家住宅のほか保養所等が散在する住宅地域	北3.5 m 市道、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				標準の使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	八木山地区の既存集落	街路	3 . 5 m市道	交通施設	城戸南蔵院前駅北東方 5.7 km	法令 準都計 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	八木山地区の農家住宅で、圏外からの転入者はほとんどなく、今後も高齢化が進み空家が増加するものと予測される。既存集落で住宅需要は極めて低く、地価は依然として下落傾向にあるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	準角地	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,400 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚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親族で、圏外からの転入者は殆ど皆無に近い。筑豊地区においてはコロナの影響は見られず、もともと既成住宅地の需要が弱いうえに農家住宅地では過疎化傾向が続いており、不動産市場の動きもないため中心となる価格帯を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	広範囲から取引事例を採用したが、いずれも価格牽連性を有し、比準価格の信頼性は高い。一方、近隣地域はアパート等収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しない。よって、市場の停滞を反映している比準価格を中心に、近隣周辺の基準地等との価格バランスも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔 一 般 的 的 要 因 〕	飯塚市は人口減少など地域経済の停滞を背景に、新設住宅着工件数は減少しており住宅需要は弱含み傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²					〔 地 域 的 要 因 〕	山間部の農家集落では過疎化により住宅需要はほぼ皆無であることから、地価下落は依然として底値が見えない状況にある。		
変動率		年間	%	半年間	%		〔 個 別 的 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2C - 210	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	南3 m市道		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域		
b	飯塚2C - 1102	飯塚市		更地	()	台形	南東6 m市道 北東4 m 準角地		(都) (70,200)		
c	飯塚2C - 217	飯塚市		建付地	()	不整形	南東6 m市道		準都計 (70,200)		
d	飯塚2C - 1311	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.2 m市道		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 3,578	100 [70.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	5,076	100 [100.0]	5,076	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,130	
b	() 8,016	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [81.6]	9,824	100 [168.7]	5,823	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,880	
c	() 8,518	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	8,596	100 [160.4]	5,359	街路 +1.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,410	
d	() 7,739	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,654	100 [148.8]	5,144	行政 0.0 その他 0.0	5,200	
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	売急ぎ	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +4.0	環境 +50.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +50.0
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +43.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 +43.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.23	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 +43.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +43.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 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	その他	行政	その他	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,400 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		準都市計画杭域内の農家住宅地域で、市街地からも遠く賃貸アパート等がなく賃貸市場が成立していないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	8,320,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 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) (その他)	
	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		
(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 20 m、規模		320 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	区画整然とした既成住宅団地	街路	基準方位 北 5.2 m 市道	交通施設	新飯塚駅 南東方 2.5 km 法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	古い住宅団地であり、今後も現状を維持するものと予測する。近隣周辺の新興住宅団地に比べて環境面でやや劣後するものの割安感があることから、今後は若干の弱含み程度で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	24,700 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、概ね JR 筑豊本線より以東の戸建住宅地域を圏域とする。主な需要者は、エンドユーザーで圏外からの転入者も多少見受けられる。古い住宅団地で需要はやや弱いものの、隣接する住宅団地と比べて割安感があり、徐々に取引の動きが出てきており、コロナによる影響は見られない。取引価格の水準は 2 5 0 m ² 前後の土地で 7 0 0 ~ 1 0 0 0 万円弱が中心となっており、新築住宅は 2 5 0 0 万円前後が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例が比較的多く、市況を反映した標準価格は精度が高い。一方、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。よって、最近の不動産需給動向を反映した標準価格を中心とし、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 準 交 通 化 環 境 補 画 地 正 行 政 其 他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其 他
(9) 指か 定ら 基 準 検 地 討	指定基準地番号	飯塚(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 準 交 通 化 環 境 補 画 地 正 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	24,900 円 / m ²	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	24,500	地 街路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其 他
(10) 対年 象 標 の 基 準 検 準 価 討 地 格 の 等 前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格 変 動 形 成 要 因 の		(一 般 的) 要 因	飯塚市は人口減少など地域経済の停滞を背景に、新設住宅着工件数は減少しており住宅需要は弱含み傾向にある。		
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %				(地 域) 要 因	既成住宅団地であるが、隣接する住宅団地に対する割安感から徐々に動きがみられ、地価は若干の弱含みで推移している。		
					(個 別 的) 要 因	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚2C - 1116	飯塚市		建付地	()	袋地等	南西3.5 m道路		(都) (70,200)	
b	飯塚2C - 912	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	南東4.2 m市道 北西4.1 m 二方路		(都) 1 中専 (70,168)	
c	飯塚2C - 1113	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	北6.2 m市道 東5.8 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)	
d	飯塚2K - 1302	飯塚市		更地	()	不整形	南西5.5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 27,098	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	30,019	$\frac{100}{[117.4]}$	25,570	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,100
b	() 29,928	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	28,998	$\frac{100}{[121.2]}$	23,926	画地 +2.0 行政 0.0	24,400
c	() 30,675	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	29,495	$\frac{100}{[125.9]}$	23,427	その他 0.0	23,900
d	() 22,400	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[71.4]}$	31,216	$\frac{100}{[130.8]}$	23,865	その他 0.0	24,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 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 -5.0 行政 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 -0.03	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 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +21.0		
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 -28.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +21.0		
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： 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため									
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-		所在及び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		% / 月					% / 月					% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用の戸建住宅地域で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	株式会社みずほ不動産鑑定所
飯塚(県) - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	3,320,000 円	1㎡当たりの価格	11,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	飯塚市長尾字谷 1 0 5 0 番 1				地積 (㎡)	281	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅を主体とした住宅地域	南西7 m 県道	水道	上穂波1.1 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 23 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路	7 m 県道	交通施設	上穂波駅 北東方1.1 km	法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅を中心とした既成住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今しばらくは現状のまま推移することが予測される。不動産需要の減少等から地価は依然として下落傾向で推移している。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は飯塚都市圏全域であるが、特に都市圏南部の住宅地域と把握した。需要者の中心は、最終需要者人が中心である。一般住宅を中心とした住宅地域であるが、市町村合併に伴い旧筑穂町中心部周辺は衰退傾向が顕著であり需要はやや限定的、地価は依然として割高感が残っており、地価下落が継続している。土地価格は300㎡で350～400万円程度が中心である。直近も含めて取引は少なく収斂された地価水準は形成されていないのが実情である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域にはアパート等の収益物件は殆ど無く、賃貸市場は未成熟であるほか、収益性よりも快適性を旨とする地域的特性に鑑み収益価格は適用しなかった。一方、比準価格は規範性・類似性の高い事例を採用しており、信頼性は十分と判断している。従って、比準価格を標準とし指定基準地との検討を踏まえ、更に当飯塚市の住宅市場動向をも参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	飯塚(県) - 16	[99.1]	100	100	[100.0]	11,800	0.0 域 交通 +14.0 要 環境 +66.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,400 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因	人口減少等の地域経済の停滞等を背景に、一部の新規戸建住宅団地を除けば、既存住宅地の需要はやや弱含みで推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	地域要因に大きな変化は無いが、市郊外部の既成住宅地であり、需要は限定的、地価も依然として下落傾向を辿っている。		
変動率 年間 -4.8 % 半年間 %		個別的要因		個別的要因に変動は無い。				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	飯塚2C - 217	飯塚市				建付地	()	不整形	南東6 m市道		準都計 (70,200)			
b	飯塚2C - 1315	飯塚市				建付地	()	ほぼ台形	南東4.1 m農道		(都) (70,200)			
c	飯塚2C - 211	飯塚市				更地	()	ほぼ台形	東3 m道路		(都) (60,200)			
d	飯塚2C - 1316	飯塚市				建付地	()	長方形	北西2.5 m道路		(都) (70,200)			
e	飯塚2C - 1007	飯塚市				建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 8,518	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	8,596	100 [80.8]	10,639	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	10,600			
b	() 14,968	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,938	100 [108.0]	13,831	環境 画地	0.0 0.0	13,800			
c	() 10,910	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,877	100 [92.0]	11,823	行政	0.0	11,800			
d	() 8,638	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,638	100 [104.1]	8,298	その他	0.0	8,300			
e	() 15,768	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,736	100 [131.1]	12,003	[100.0] 100	0.0 100	12,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+1.0	環境	-20.0
			画地	-2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+6.0	環境	+5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	-3.0	環境	+2.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-9.0	交通・接近	+9.0	環境	+5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+4.0	環境	+30.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,800 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で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) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域の標準的使用は戸建住宅のなか、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかんがった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(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2C - 1001	飯塚市		更地	()	長方形	西4.3 m市道 東3.7 m 二方路		(都) 1住居 (70,172)		
b	飯塚2C - 211	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	東3 m道路		(都) (60,200)		
c	飯塚2C - 1315	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	南東4.1 m農道		(都) (70,200)		
d	飯塚2C - 802	飯塚市		建付地	()	不整形	北15.8 m県道		(都) (60,200)		
e	飯塚2C - 217	飯塚市		建付地	()	不整形	南東6 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	() 13,368	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,836	$\frac{100}{[104.9]}$	12,236	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,500	
b	() 10,910	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,877	$\frac{100}{[87.5]}$	12,431	画地 +2.0 行政 0.0	12,700	
c	() 14,968	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,938	$\frac{100}{[113.5]}$	13,161	その他 0.0	13,400	
d	() 16,601	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	16,889	$\frac{100}{[124.4]}$	13,576	その他 0.0	13,800	
e	() 8,518	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	8,596	$\frac{100}{[67.6]}$	12,716	[102.0] 100	13,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.12	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 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +22.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -35.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,100 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 2 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 印

鑑定評価額	1,650,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 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 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市内野字下町 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)				
	台形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅のほか、公共施設等が混在する住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道、下水	筑前内野 250 m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	4.5 m 市道	交通施設	筑前内野駅 南東方 250 m 法令 準都計 (70,200) 規制				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,800 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の戸建住宅を中心とした集落的住宅地の圏域。需要者の中心は、旧筑穂町内の居住者や地縁的選考性を有する者が中心である。筑豊地域の拠点である飯塚市中心部まで 10 km 以上の距離があるため生活利便性が相対的に劣り、人口減や高齢化等を背景に不動産取引は極めて少ない。また、個々の取引は画地規模、取引動機等も含めてまちまちであるが、土地価格は 150 万円 ~ 300 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を主体とした自己使用目的の取引が支配的な地域でアパート等の賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。旧筑穂町地区は、交通利便性に劣り不動産取引が少ないため、飯塚市全域から取引事例を収集して比準価格を試算した。したがって、本件においては比準価格を標準とし、地域の不動産需給動向を踏まえて、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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		
	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 8,000 円 / m ²		価格変動状況		変動 形状 形成 要因 の	要因	飯塚市は地域経済が低迷し雇用には乏しいため福岡都市圏へ人口が流出し、高齢化の進展もあり、不動産市場は厳しい状況である。	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		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況							要因	旧長崎街道沿いの旧来からの住宅地域であり、飯塚市中心部から距離があり、新築及び中古住宅共に不動産需要が乏しい状況である。
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正								個別的要因	個別的要因に変動はない。
公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
変動率	年間	-2.5 %	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2C - 211	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	東3 m道路		(都) (60,200)		
b	飯塚2C - 213	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	南7 m市道		(都) 1 中専 (50,100) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域		
c	飯塚2C - 812	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北東2 m道路		(都) (70,200)		
d	飯塚2C - 1102	飯塚市		更地	()	台形	南東6 m市道 北東4 m 準角地		(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	() 10,910	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,877	100 [116.7]	9,320	街路 0.0 交通・接近 0.0	9,320	
b	() 8,703	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [81.0]	10,712	100 [127.6]	8,395	環境 0.0	8,400	
c	() 9,379	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,360	100 [127.7]	7,330	画地 0.0	7,330	
d	() 8,016	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [81.6]	9,824	100 [128.3]	7,657	行政 0.0 その他 0.0	7,660	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 +28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +33.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +33.0	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 -4.0	環境 +31.0	画地 -18.4	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： 7,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	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	株式会社みずほ不動産鑑定所
飯塚(県) - 12	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	2,930,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 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	住宅 W 1	中規模の農家住宅が多い県道に近い住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道	上穂波 2.7 km	(その他) 土砂災害警戒区域
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 24 m、		規模	480 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路	4.5 m 市道	交通施設	上穂波駅 西方 2.7 km 法令 準都計 (70,200) 規制 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	旧穂波町の農家住宅を主体とした住宅地域。郊外部に位置し、保守的な動向、当該地域の利用状況に変動はなく、今後とも現状維持で推移するものと予測する。					
(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	6,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚都市圏全域であるが、特に都市圏郊外部の既存住宅地域と把握した。需要者の中心は、最終需要者が中心である。農家住宅を中心とした既存住宅地域であり、需要者は地縁又は血縁等を有する者が中心で限定的、地価は依然として割高感が残っており、地価下落が継続している。需要そのものが乏しいなか、直近も含めて取引は少なく収斂された地価水準は形成されていないが、規模 5 0 0 m ² で総額 3 0 0 万円前後が需要の中心と把握している。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が多く、収益物件の取引は皆無で自用目的の取引が中心であり、賃貸市場は未成熟である。また、収益性よりも快適性を旨とする地域的特性に鑑み収益価格は適用しなかった。一方、比準価格は規範性・類似性の高い事例を採用しており、信頼性は十分と判断している。従って、比準価格を標準とし、当飯塚市の住宅市場動向をも参照して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,200 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 変動率 年間 -3.2 % 半年間 %		価格形成要因	(一般的要因)	人口減少等の地域経済の停滞等を背景に、一部の新規戸建住宅団地を除けば、既存住宅地の需要はやや弱含みで推移している。		
				(地域要因)	地域要因に大きな変化は無く、市郊外部の既成住宅地であり、需要は乏しく限定的、地価も依然として下落傾向を辿っている。		
				(個別的要因)	個別的要因に変動は無い。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚2C - 217	飯塚市		建付地	()	不整形	南東6 m市道		準都計 (70,200)				
b	飯塚2C - 1102	飯塚市		更地	()	台形	南東6 m市道 北東4 m 準角地		(都) (70,200)				
c	飯塚2C - 1013	飯塚市		更地	()	不整形	東11 m県道 北6 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)				
d	飯塚2C - 210	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	南3 m市道		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 8,518	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	8,596	$\frac{100}{[141.7]}$	6,066	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,070			
b	() 8,016	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	9,824	$\frac{100}{[154.3]}$	6,367	画地 0.0 行政 0.0	6,370			
c	() 7,143	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.7]}$	10,022	$\frac{100}{[172.8]}$	5,800	その他 0.0	5,800			
d	() 3,578	$\frac{100}{[70.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,076	$\frac{100}{[90.3]}$	5,621	その他 0.0	5,620			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 +18.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 +25.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +14.0	環境 +30.0	画地 -29.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 6,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域の標準的使用は農家住宅を主体とした低層住宅のなか、賃貸取引は見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	5,550,000 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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	21,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市堀池字神田 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	26,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	19,600 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が中心である。飯塚駅に比較的近い住宅地であるが土地の需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 500 万円程度、新築戸建物件で 2000 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	標準地番号	-	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他	
	飯塚(県) - 3	[99.2]	100	100	[100.0]	26,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因	状況	要因	要因	要因	
	継続 新規 前年標準価格	26,500 円 / m ²						
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地						
標準地番号		-						
公示価格		円 / m ²						
変動率	年間	-0.8 %	半年間	%				
<p>景気は、新型コロナウイルスの影響で厳しい状況であるが下げどまりつつある。最寄駅に比較的近い住宅地であるが需要は弱含みである。</p> <p>既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。最寄駅に比較的近いものの土地の需要は弱く地価も下落傾向である。</p> <p>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2C - 1112	飯塚市		更地	()	長方形	北5 m市道		(都)1低専 (50,80)		
b	飯塚2C - 1109	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	東7 m市道		(都)1中専 (60,200)		
c	飯塚2C - 801	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南西5 m市道		(都)1住居 (60,200)		
d	飯塚2C - 1002	飯塚市		更地	()	長方形	北西5.4 m市道		(都) (60,200)		
e	飯塚2C - 1307	飯塚市		更地	()	不整形	北東4 m市道		(都)1住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,488	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,214	100 [108.3]	27,898	街路 交通・ 0.0	27,900	
b	() 28,571	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	28,314	100 [106.7]	26,536	接近 環境 0.0	26,500	
c	() 24,922	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,847	100 [99.8]	24,897	画地 行政 0.0	24,900	
d	() 19,328	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,270	100 [72.5]	26,579	その他 0.0	26,600	
e	() 20,244	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	20,082	100 [74.8]	26,848	[100.0] 100	26,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	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 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	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 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -22.0	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 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -18.0	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： 26,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,911,030	350,400	1,560,630	1,381,980	178,650	(0.9716) 173,576	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	4,132,762 円 (19,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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 mx 18.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1住戸が平均35㎡程度の1LDKの共同住宅(4戸)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,090	76,300	1.0	76,300	1.0	76,300
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,110	77,700	1.0	77,700	1.0	77,700
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		154,000				154,000
年額支払賃料						154,000円 x 12ヶ月 = 1,848,000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 4台 x 12ヶ月 + = 144,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						1,848,000円 x 6.0% + 144,000円 x 6.0% = 119,520円				
以上計 + a+ - -						1,872,480円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						154,000円 x 94.0% x 1.00% = 1,448円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 154,000円 x 94.0% x 0.2563 = 37,102円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						1,911,030円 (9,057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2C(賃) 903	865 (847)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,071	対象基準階の月額実質賃料 1,135円/㎡
b	飯塚2C(賃) 904	974 (954)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,206	月額支払賃料 (1,110円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	74,400 円	18,600,000 x	0.4 %
維持管理費	99,600 円	1,992,000 x	5.0 %
公租公課	土地 9,000 円	査定額	
	建物 130,200 円	18,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	18,600 円	18,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,600 円	18,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	350,400 円 (	1,661 円 / m ²)	(経費率 18.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9716
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	18,600,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m ² x 140.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0743	躯体部分 0.0594 x 40 % +	仕上部分 0.0805 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,381,980 円 (6,550 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,911,030 円
総費用			350,400 円
純収益 -			1,560,630 円
建物等に帰属する純収益			1,381,980 円
土地に帰属する純収益 -			178,650 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			173,576 円 (823 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,132,762 円 (		19,600 円 / m ²)

(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2C - 1002	飯塚市		更地	()	長方形	北西5.4 m市道		(都) (60,200)					
b	飯塚2C - 1106	飯塚市		建付地	()	不整形	西5 m市道 東4.5 m 二方路		(都) 1 中専 (70,200)					
c	飯塚2C - 1109	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	東7 m市道		(都) 1 中専 (60,200)					
d	飯塚2K - 915	飯塚市		建付地	()	長方形	南東4.4 m私道		(都) (60,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 19,328	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,270	$\frac{100}{[89.1]}$	21,627	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	() 15,981	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	20,304	$\frac{100}{[102.0]}$	19,906		22,100 20,300				
c	() 28,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,314	$\frac{100}{[128.0]}$	22,120		22,600				
d	() 25,580	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,478	$\frac{100}{[98.0]}$	25,998		26,500				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-10.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 -22.0	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 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+23.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	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 環境	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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため適用困難						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号	-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率 %/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		行政上、第一種低層住居専用地域に属し、自己使用の戸建住宅地域で賃貸市場は成立しておらず、適用困難。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	4,950,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 1日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	飯塚市太郎丸字長福寺405番24				地積(㎡)	278	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)	
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道	天道1.4km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 50m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 17m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	大規模病院の北側に所在する小規模住宅団地で、周辺は農家集落	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	天道駅 西方1.4km	法令(都)(60,200)規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,800 円/㎡					
	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るが、既存住宅地への需要は弱い。市場の中心価格は、土地250㎡で500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅が建ち並び既存住宅地域で、自己使用目的の取引が殆どである。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと及び想定要素を含むことから、試算を断念した。したがって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更には一般的要因の動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	飯塚(県) - 16	[99.1]	100	100	[104.0]	17,600	0.0 0.0 0.0 +35.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,900 円/㎡		価格変動状況 要因	一般(要因)	人口減・高齢化の進展といった飯塚市における地域経済の停滞に、昨今のコロナ禍もあり、不動産需要も弱含んでいる。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別(要因)	新興分譲地と比較し、既存住宅地域の住宅地需要は弱い。下落幅は縮小しているものの、地価は下落傾向で推移している。		
変動率 年間 -0.6% 半年間 %				個別(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2C - 1315	飯塚市				建付地	()	ほぼ台形	南東4.1 m農道		(都) (70,200)			
b	飯塚2C - 802	飯塚市				建付地	()	不整形	北15.8 m県道		(都) (60,200)			
c	飯塚2C - 1001	飯塚市				更地	()	長方形	西4.3 m市道 東3.7 m 二方路		(都) 1住居 (70,172)			
d	飯塚2C - 211	飯塚市				更地	()	ほぼ台形	東3 m道路		(都) (60,200)			
e	飯塚2C - 1007	飯塚市				建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		(都) 1住居 (60,160)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 14,968	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,938	100 [85.9]	17,390	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	18,100			
b	() 16,601	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	16,889	100 [103.0]	16,397	環境 画地	0.0 +4.0	17,100 17,600			
c	() 13,368	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	12,836	100 [75.7]	16,956	行政	0.0	17,700			
d	() 10,910	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,877	100 [63.8]	17,049	その他	0.0	17,700			
e	() 15,768	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,736	100 [87.3]	18,025		[104.0] 100	18,700			
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 -0.05	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	-15.0
			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 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			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 -0.12	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+4.0	環境	-25.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	-5.0	環境	-30.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,800 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己利用目的の取引が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	6,420,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 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	飯塚市枝国字井田浦 4 0 6 番 3 6			地積 (m ²)	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) (その他)		
	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			
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15.5 m、奥行 約 18 m、規模		280 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4.8 m 市道	交通	飯塚駅 北西方 3.5 km 法令 (都) 1 中専 (60,192) 規制		
	地域要因の将来予測	既成の住宅団地であり、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。なお、近隣周辺では土地の動きが鈍く需要が弱いことから、地価は緩やかな下落傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,600 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、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、エンドユーザーで圏外からの転入者も多少見受けられる。最寄駅から遠い既成住宅団地で、もともと需要が弱くコロナによる影響は見られない。取引価格の水準は 250 m ² 前後の土地で 500 ~ 800 万円弱が多く、新築住宅においては 2500 万円前後が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例が比較的多く、市況を反映した比準価格は精度が高い。一方、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。よって、最近の不動産需給動向を反映した比準価格を中心とし、更に近隣地域周辺の価格バランスも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / 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 22,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 飯塚 - 6 公示価格 22,700 円 / m ² 変動率 年間 -0.9 % 半年間 -0.4 %		価格形成要因		(一般的) 要因	飯塚市は人口減少など地域経済の停滞を背景に、新設住宅着工件数は減少傾向で住宅需要は弱含み傾向にある。			
					(地域) 要因	交通機関へのアクセスが遠い既存の住宅団地で、土地の需要は弱く、地価は弱含みで推移している。			
					(個別的) 要因	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚2C - 1010	飯塚市		更地	()	長方形	南7.4 m市道		(都) 1 住居 (60,200)		
b	飯塚2C - 1106	飯塚市		建付地	()	不整形	西5 m市道 東4.5 m 二方路		(都) 1 中専 (70,200)		
c	飯塚2C - 1112	飯塚市		更地	()	長方形	北5 m市道		(都) 1 低専 (50,80)		
d	飯塚2C - 1109	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	東7 m市道		(都) 1 中専 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 27,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	28,143	$\frac{100}{[124.8]}$	22,550	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	23,200	
b	() 15,981	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	20,304	$\frac{100}{[100.0]}$	20,304	画地 +3.0 行政 0.0	20,900	
c	() 30,488	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,214	$\frac{100}{[133.6]}$	22,615	その他 0.0	23,300	
d	() 28,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,314	$\frac{100}{[128.0]}$	22,120	その他 0.0	22,800	
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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -1.0	画地 -22.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +35.0	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 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +23.0	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： 22,600 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	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月						% / 月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	4,320,000 円	1㎡当たりの価格	17,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 1日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	飯塚市仁保字日焼2 3 2番 9				地積 (㎡)	244	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専 (50,80)	
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び国道に近い住宅地域	北西4.6 m 市道	水道	新飯塚4.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	戸建住宅が建ち並び住宅団地	街路	4.6 m市道	交通施設	新飯塚駅 東方2.4 km	法令 (都) 1低専 (50,80) 規制
地域要因の将来予測	既存の住宅団地内で、地域要因に特別な変動はないが、多くが建て替え時期を迎えている。住宅団地であるが、中心市街から遠く利便性が劣るため需要が弱く、地価はまだ下落基調にある。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は飯塚市内の住宅地域。特に庄内地域と価格牽連性は高い。需要者は、地縁性を志向する者を中心に、新規分譲地への圏外からの一次取得者等も見られる。圏内において、新規分譲地への需要は比較的堅調であるが、既存住宅地への需要は弱い。市場の中心価格は、土地 2 4 0 ㎡で 4 0 0 ~ 5 0 0 万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅等が建ち並び既成住宅地域で、自己使用目的の取引が殆どである。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと及び想定要素を含むことから、試算を断念した。したがって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更には一般的要因の動向も考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	飯塚(県) - 16	[99.1]	100	100	[100.0]	17,600		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,800 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的 要因	人口減・高齢化の進展といった飯塚市における地域経済の停滞に、昨今のコロナ禍もあり、不動産需要も弱含んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域 要因	新興分譲地と比較し、既存住宅地域の住宅地需要は弱い。下落幅は縮小しているものの、地価は下落傾向で推移している。		
変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚2C - 201	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	北西5.6m市道 南西4.8m 角地		(都)1低専 (60,80)		
b	飯塚2K - 224	飯塚市		更地	()	不整形	南4m道路		(都) (60,200)		
c	飯塚2C - 203	飯塚市		建付地	()	不整形	東6.6m市道		(都)1低専 (50,80)		
d	飯塚2C - 1123	飯塚市		更地	()	長方形	東10m市道		(都)準工 (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	() 17,853	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,764	100 [101.0]	17,588	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	17,600	
b	() 14,070	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [90.0]	15,571	100 [88.1]	17,674	環境 0.0	17,700	
c	() 10,910	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	12,696	100 [69.2]	18,347	画地 0.0	18,300	
d	() 14,217	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,189	100 [80.4]	17,648	行政 0.0 その他 0.0	17,600	
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 -0.05	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -30.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,700円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用目的の取引が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	6,820,000 円	1㎡当たりの価格	5,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 1日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市筒野字安ノ坂435番1外				地積 (㎡)	1,196	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)	
	台形 2:1	住宅 W2	農家住宅が多い山際の農家集落地域	南西6.6m 市道	水道	筑前庄内1.8km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 90m、南 70m、北 30m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 55m、奥行 約 30m、		規模	1,200㎡程度、形状 不整形			
	地域的特性	特記 特になし	街 6.6m市道	交通 1.8km	筑前庄内駅 南東方	法令 (都) (60,200)		
	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	5,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内における住宅地域である。需要者の中心は、農業従事者等の地縁的選好性を有する個人等である。人口の減少といった地域経済の衰退から土地需要は弱く、地価は下落傾向にある。需要の中心となる価格帯は、物件の供給数が少ないうえ、取引価格の水準にもバラつきが見られることから、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は農家住宅が多い住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、周辺基準地等とのバランスも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
			[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	100		
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,800 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	飯塚市中心市街地の外縁に位置する農家集落地域であるが、人口の減少・高齢化の進展等により、住宅地需要は停滞している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	農家住宅が多い農家集落地域であり、地域要因に特段の変動はない。土地需要は少なく、地価は下落傾向にある。		
	代表標準地 標準地	標準地			(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/㎡						
	変動率	年間 -1.7 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚2C - 806	飯塚市		その他	()	ほぼ長方形	西2 m道路 東1.5 m 二方路		(都) 1住居 (60,160)		
b	飯塚2C - 1105	飯塚市		建付地	()	台形	北東4.5 m私道		(都) (70,200)		
c	飯塚2C - 1311	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.2 m市道		(都) (60,200)		
d	飯塚2C - 212	飯塚市		更地	()	不整形	北東5.3 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	() 6,053	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,035	$\frac{100}{[109.8]}$	5,496	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,500	
b	() 5,456	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,456	$\frac{100}{[94.5]}$	5,774	画地 0.0 行政 0.0	5,770	
c	() 7,739	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,654	$\frac{100}{[129.6]}$	5,906	その他 0.0	5,910	
d	() 3,193	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[56.0]}$	5,668	$\frac{100}{[101.0]}$	5,612	その他 0.0	5,610	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +12.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -44.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己利用目的の取引が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 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 2 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	飯塚市綱分字池部 6 8 9 番 1 7				地積 (m ²)	418	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50,80)	
	1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 5.2 m 市道	水道	筑前庄内 3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 22.5 m、規模 400 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5.2 m 市道	交通施設	筑前庄内駅 北方 3 km 法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,300 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、J R 筑豊本線及び J R 後藤寺線以東の住宅地域である。主な需要者は、概ね地縁的選好性を有するエンドユーザーで、圏外からの転入者は比較的少ない。当該地域は既存住宅団地であるが、近年は近隣周辺にミニ開発による分譲住宅の取引が見られ、住宅需要が徐々に回復しておりコロナの影響はない。需要の中心となる価格帯は、250 m 前後の土地では 600 万円～900 万円程度、新築住宅の総額は 2,000 万円～2,500 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例が比較的多く、市況を反映した比準価格は精度が高い。一方、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。よって、最近の不動産需給動向を反映した比準価格を中心とし、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) 公規価示標準価格と格しをた	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 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 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 その他	
	飯塚(県) - 16 前年指定基準地の価格 22,800 円 / m ²	[99.1] 100	100 [103.0]	100 [122.4]	[101.0] 100	18,100	0.0 地 街路 -1.0 0.0 域 交通 0.0 0.0 要 環境 +20.0 +3.0 因 行政 +3.0 0.0 其他 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 18,300 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	飯塚市は人口減少など地域経済の停滞を背景に、新設住宅着工件数は減少しており住宅需要は弱含み傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	既存の住宅団地であるが、近隣周辺に新築住宅が建ち込みつつあり、地価は底値に達し横ばい傾向にある。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(個別的)	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2C - 918	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	南東5.4 m市道 北東5.1 m 角地		(都) 1低専 (60,80)				
b	飯塚2C - 201	飯塚市		建付地	()	ほぼ整形	北西5.6 m市道 南西4.8 m 角地		(都) 1低専 (60,80)				
c	飯塚2C - 808	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北5.4 m市道 西2 m 準角地		(都) 1低専 (60,80)				
d	飯塚2C - 203	飯塚市		建付地	()	不整形	東6.6 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	() 23,093	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	22,420	100 [116.2]	19,294	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	19,500		
b	() 17,853	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,764	100 [99.0]	17,943	環境 画地	0.0 +1.0	18,100		
c	() 10,588	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	10,360	100 [59.4]	17,441	行政	0.0	17,600		
d	() 10,910	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	12,696	100 [70.7]	17,958	その他	0.0	18,100		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[101.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 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	+1.0 0.0	環境 +15.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	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	-1.0 0.0	環境 -40.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 -14.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -30.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,300 円/㎡〕					

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	5,540,000 円	1㎡当たりの価格	10,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	飯塚市勢田字小谷996番7			地積 (㎡)	508	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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) (70,200)						
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南12m 市道	水道	小竹3km	(その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 110m、南 50m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 24m、奥行 約 21m、			規模	500㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路	12m市道	交通施設	小竹駅 南東方3km 法令 (都) (70,200) 規制 土砂災害警戒区域						
	地域要因の将来予測	飯塚市郊外の一般住宅が多い住宅地域であり、当該地域の利用状況に変動はなく、今後とも現状維持で推移するものと予測する。飯塚市郊外にあることから地価は依然として微減下落傾向で推移している。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,900 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚都市圏全域であるが、特に都市圏北部の住宅地域と把握した。需要者の中心は、最終需要者が中心で、資産保有目的の個人の需要も期待できる。一般住宅を中心とした住宅地域であるが、地域の嗜好性により需要はやや限定的である。当市の住宅需要は郊外既存住宅地では依然弱含みで推移、地価も下落幅の縮小傾向は認められるものの下落基調が継続している。中心となる価格帯は標準画地で550万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が多く、収益物件の取引は殆ど無く自用目的の取引が中心であるなか、転勤等でまれに賃貸される程度で賃貸市場は未成熟であるほか、収益性よりも快適性を旨とする地域的特性に鑑み収益価格は適用しなかった。一方、比準価格は規範性・類似性の高い事例を採用しており、信頼性は十分と判断している。従って、比準価格を標準とし、当飯塚市の住宅市場動向をも参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]							
			100	[]	[]	100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]							
			100	[]	[]	100							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,200 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	(一般的要因)	人口減少等の地域経済の停滞等を背景に、一部の新規戸建住宅団地を除けば、既存住宅地の需要はやや弱含みで推移している。						
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正		地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100		100	[]						
	変動率	年間	-2.7 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的的要因に変動は無い。						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚2C - 1120	飯塚市		更地	()	台形	東3.9 m市道 北3.7 m 準角地		(都) 1中専 (70,160)				
b	飯塚2C - 812	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北東2 m道路		(都) (70,200)				
c	飯塚2C - 808	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北5.4 m市道 西2 m 準角地		(都) 1低専 (60,80)				
d	飯塚2K - 218	飯塚市		建付地	()	不整形	北東5.6 m市道 東5.6 m 角地		(都) (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 9,405	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	9,221	$\frac{100}{[88.4]}$	10,431	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	10,400			
b	() 9,379	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,360	$\frac{100}{[84.3]}$	11,103	0.0 0.0 0.0	11,100			
c	() 10,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,360	$\frac{100}{[98.8]}$	10,486	0.0	10,500			
d	() 17,562	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	16,802	$\frac{100}{[142.0]}$	11,832	0.0	11,800			
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +3.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +45.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,900 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
							()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域の標準的使用は戸建住宅のなか、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
飯塚(県) - 21	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	2,810,000 円	1㎡当たりの価格	8,950 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	飯塚市勢田字向春2503番25				地積(㎡)	314	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200) (その他)	
	1:1.2	住宅W1	中規模一般住宅が多い区画整然とした中規模住宅団地	西5m市道	水道	小竹2.2km		
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 150m、南 50m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路	4.8m市道	交通施設	小竹駅 南東方2.2km 法令(都)(70,200)規制	
	地域要因の将来予測	飯塚市郊外の一般住宅が多い住宅地域であり、当該地域の利用状況に変動はなく、今後とも現状維持で推移するものと予測する。飯塚市郊外にあることから地価は依然として微減下落傾向で推移している。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,950 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は飯塚都市圏全域であるが、特に都市圏北部の住宅地域と把握した。需要者の中心は、最終需要者が中心で資産保有目的の個人の需要も期待できる。比較的区画整然とした住宅地域であるが、地域的選好性により需要はやや限定的である。当市の住宅需要は郊外既存住宅地では依然弱含みで推移、地価も下落幅の縮小傾向は認められるものの下落基調が継続している。中心となる価格帯は標準画地で250～300万円程度であるが、取引は少ない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする既存住宅地域であり、転勤等による賃貸がまれに見受けられる程度で賃貸市場は成熟しておらず収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場性に着目して、現実の不動産市場において成立した代替競争関係による取引事例を収集選択することにより試算したもので、取引の実態を反映した実証的な価格である。従って、本件では比準価格を標準とし、飯塚市の市場動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	人口減少等の地域経済の停滞等を背景に、一部の新規戸建住宅団地を除けば、既存住宅地の需要はやや弱含みで推移している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域的な要因	地域要因に大きな変化は無いが、市郊外部の既存住宅地であり、需要は限定的、地価の下落幅は縮小しつつも調整局面となっている。		
変動率 年間 -0.6% 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動は無い。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚2C - 1120	飯塚市		更地	()	台形	東3.9m市道 北3.7m 準角地		(都)1中専 (70,160)		
b	飯塚2K - 1307	飯塚市		建付地	()	正方形	東5m市道 準角地		(都)1中専 (60,200)		
c	飯塚2C - 812	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北東2m道路		(都) (70,200)		
d	飯塚2C - 1311	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.2m市道		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 9,405	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	9,221	100 [102.8]	8,970	街路 交通・ 0.0	8,970	
b	() 9,541	100 [100.0]	[97.7] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	9,229	100 [105.9]	8,715	接近 環境 0.0	8,720	
c	() 9,379	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,360	100 [101.4]	9,231	画地 行政 0.0	9,230	
d	() 7,739	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,654	100 [86.4]	8,859	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.23	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 +7.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +4.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 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： 8,950 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) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域の標準的使用は戸建住宅のなか、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかんがみ賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	5,450,000 円	1㎡当たりの価格	53,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	飯塚市新飯塚1996番1 「新飯塚6-23」			地積(㎡)	102	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)商業(80,400)準防 (その他) (90,400)			
	1:1.5	店舗兼倉庫S3	小売店舗、病院等が建ち並ぶ駅前商業地域	北11m市道	水道、ガス、下水	新飯塚100m				
(2)近隣地域	範囲	東 10m、西 80m、南 20m、北 40m			標準的使用	中低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 12.5m、規模			100㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m市道	交通施設	新飯塚駅 西方100m 法令(都)商業(80,400)準防 規制			
	地域要因の将来予測	新飯塚駅前に広がる商業地域である。市の中心商業地が国道200号沿いの路線商業地に移っていることから、今後も売買需要は弱含みで推移し、地価は下落傾向で推移するものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	中低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	53,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	37,400 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は飯塚市及び隣接市町の商業地域である。主たる需要者は当市に地縁性を有する法人、個人が中心となる。郊外の路線商業地及び大型商業施設へ顧客が流出しているほか、コロナ禍の影響により店舗の新規出店需要は弱く、地価は引き続き弱含みで推移している。取引価格は、立地、用途、規模により異なり、需要の中心となる価格帯は把握が困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標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、飯塚市内の商業地で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標準価格を重視し、収益価格を参考に、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
		円/㎡	100	[]	[]	100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,000 円/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	人口減少に加え、高齢化が進行しており、地域経済は停滞している。今後はコロナ禍の影響も注視する必要がある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	駅前商業地である当地域は、物販店舗のほか飲食店舗も多く、コロナ禍の影響から地価は下げ幅を拡大している。				
	変動率 年間 -1.1% 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚2C - 805	飯塚市		建付地	()	台形	南19 m市道		商業 (90,400)		
b	飯塚2C - 1408	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南11.5 m県道 西7.8 m 角地		(都) 2住居 (70,200)		
c	飯塚2C - 904	飯塚市		貸家建付地	()	不整形	北5.3 m市道		商業 (90,318)		
d	飯塚2C - 906	飯塚市		建付地	()	不整形	南18 m県道 西14 m 角地		商業 (100,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 31,265	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	40,209	$\frac{100}{[76.8]}$	52,355	街路 交通・ 0.0	52,400	
b	() 43,369	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	42,106	$\frac{100}{[70.7]}$	59,556	接近 環境 0.0	59,600	
c	() 21,148	$\frac{100}{[100.0]}$	[95.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	32,091	$\frac{100}{[59.5]}$	53,934	画地 行政 0.0	53,900	
d	() 41,079	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	44,137	$\frac{100}{[80.8]}$	54,625	その他 0.0	54,600	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.44	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 -32.0	画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,369,597	922,000	3,447,597	3,270,960	176,637	(0.9493) 167,682	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	3,810,955 円 (37,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	80.00	70.0	56.00	2,450	137,200	6.0	823,200
2 ~ 3	事務所	80.00	85.0	68.00	1,800	122,400	3.0	367,200
~								
~								
~								
計		240.00	80.0	192.00		382,000		1,557,600
年額支払賃料				382,000 円 x 12ヶ月 = 4,584,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上せず。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,584,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 229,200 円				
以上計 + a+ - -				4,354,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,557,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 14,797 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				4,369,597 円 (42,839 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚2 K (賃) - 1401	1,531 (1,467)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[69.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,287	対象基準階の 月額実質賃料 2,474 円/㎡
b	飯塚2 C (賃) - 1302	1,548 (1,513)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,660	月額支払賃料 (2,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	236,000 円	47,200,000 x	0.5 %
維持管理費	229,200 円	4,584,000 x	5.0 %
公租公課	土地 32,000 円	査定額	
	建物 330,400 円	47,200,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	47,200 円	47,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,200 円	47,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	922,000 円 (	9,039 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	47,200,000 円	設計監理料率 191,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,270,960 円 (32,068 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,369,597 円	
総費用		922,000 円	
純収益 -		3,447,597 円	
建物等に帰属する純収益		3,270,960 円	
土地に帰属する純収益 -		176,637 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		167,682 円 (1,644 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	3,810,955 円 (	37,400 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	2,980,000 円	1㎡当たりの価格	17,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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)	
	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	東9m市道	水道	上穂波300m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 20m、南 100m、北 50m		標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 18m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	繁華性の低い古くからの駅前地域	街路	9m市道	交通施設	上穂波駅 北方300m 法令(都) 2住居(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	9,390 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の駅前商業地域及び既存の近隣型商業地域を圏域とする。需要者の中心は同一需給圏のうち地縁選好性を有する個人事業主や筑豊圏で店舗展開している法人等である。なお、コロナの影響はなく背後商圏人口は減少、市郊外の既存商業地への需要は極めて弱含みで、中心となる価格帯を見出すことは困難である。他方、周辺住宅地との地価バランスから底値感も感じられるが、商業地としては依然として地価下落が続いている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、広範囲から事例を収集選択し十分検討して求めており、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は理論的価格であるが、賃貸市場は成熟してはならず、商業地域とはいえ信頼性はやや劣ると思料する。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、不動産市況及び周辺の基準地等の価格バランスにも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,500 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	飯塚市は人口減少など地域経済の停滞を背景に、アーケード街や駅前商店街の空室増加に歯止めがかからず空洞化が進行している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	古くからの商店が点在する程度で商況に活気はなく、出店需要もないことから、地価は依然として下落傾向にある。		
変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。		

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2C - 1001	飯塚市		更地	()	長方形	西4.3 m市道 東3.7 m 二方路		(都) 1住居 (70,172)		
b	飯塚2C - 917	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	東5.6 m市道		(都) (60,200)		
c	飯塚2C - 1008	飯塚市		建付地	()	不整形	南東10 m県道		(都) 近商 (90,400)		
d	飯塚2C - 802	飯塚市		建付地	()	不整形	北15.8 m県道		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 13,368	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	12,836	100 [77.5]	16,563	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,600	
b	() 15,513	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,482	100 [88.5]	17,494	画地 0.0 行政 0.0	17,500	
c	() 18,936	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	19,833	100 [108.1]	18,347	その他 0.0	18,300	
d	() 16,601	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	16,889	100 [99.7]	16,940		16,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.12	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 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,300 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		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,676,939	316,724	1,360,215	1,288,950	71,265	(0.9746) 69,455	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	1,615,233 円 (9,390 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 2 住居	60 %	200 %	200 %	172 ㎡	9.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階 7 0 ㎡店舗、2 階 7 0 ㎡住宅の店舗兼共同住宅を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	70.00	100.0	70.00	1,210	84,700	3.0	254,100		
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	910	63,700	1.0	63,700		
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		148,400				317,800
年額支払賃料						148,400 円 x 12ヶ月 =		1,780,800 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						共益費を授受する慣行がないので計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +		= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						一時金により担保		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,780,800 円 x 6.0 % 円 x % =		106,848 円		
以上計 + a+ - -								1,673,952 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						317,800 円 x 94.0 % x 1.00 % =		2,987 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 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 + + +						1,676,939 円 (9,750 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚 2 C (賃) - 1103	1,175 (1,172)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,175	対象基準階の 月額実質賃料 1,213 円/㎡
b	飯塚 2 C (賃) - 1302	1,548 (1,513)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,533	月額支払賃料 (1,210 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	78,000 円	19,500,000 x	0.4 %
維持管理費	53,424 円	1,780,800 x	3.0 %
公租公課	土地 9,800 円	査定額	
	建物 136,500 円	19,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	19,500 円	19,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,500 円	19,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	316,724 円 (	1,841 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	19,500,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² x 140.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,288,950 円 (7,494 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,676,939 円
総費用			316,724 円
純収益 -			1,360,215 円
建物等に帰属する純収益			1,288,950 円
土地に帰属する純収益 -			71,265 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			69,455 円 (404 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	1,615,233 円 (		9,390 円 / m ²)

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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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)	
	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。地価水準は飯塚市内の旧来からの商業地の需要が弱含みで下落傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	店舗併用共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	21,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の路線商業地域を中心とした商業地域と判断した。主な需要者は店舗併用共同住宅を建設して収益を獲得する投資家であるが、店舗や事業所の敷地として自社利用目的で取得する法人や個人事業主も見られる。飯塚市内の店舗の需要はバイパス沿いが中心のため土地の需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は 1 m ² 当たり 2 ~ 3 万円程度と下落傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の店舗、事業所等の土地取得も見られるため、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 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	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 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	39,100 円 / m ²	[99.5]	100	100	[100.0]	26,400	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
			100	[102.0]	[144.5]	100		0.0 0.0 0.0 +46.0 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 26,900 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動率 年間 -1.5 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		景気は、新型コロナウイルスの影響はあるものの下げ止まりつつある。飯塚市郊外の商業地の需要は繁華性が低下しており弱含みである。	
	要因		要因		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下落傾向である。	
	要因		要因		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2C - 1008	飯塚市				建付地	()	不整形	南東10 m県道		(都)近商 (90,200)
b	飯塚2C - 1122	飯塚市				建付地	()	台形	南10 m市道 北4.5 m 二方路		(都)1中専 (70,200)
c	飯塚2C - 1411	飯塚市				更地	()	台形	北10.8 m国道 北東2.7 m 角地		(都)1住居 (60,200)
d	飯塚2C - 1404	飯塚市				更地	()	長方形	東13.1 m国道 北3 m 西2 m 三方路		(都)近商 (90,200)
e	飯塚2C - 908	飯塚市				更地	()	不整形	西25 m国道 北東6.3 m 二方路		(都) (60,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 18,936	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	19,833	$\frac{100}{[79.2]}$	25,042	街路 交通・ 接近	0.0	25,000
b	() 34,813	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	34,028	$\frac{100}{[120.0]}$	28,357	環境 画地	0.0	28,400
c	() 30,457	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	32,094	$\frac{100}{[117.1]}$	27,407	行政	0.0	27,400
d	() 20,607	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.6]}$	22,254	$\frac{100}{[84.4]}$	26,367	その他	0.0	26,400
e	() 21,661	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[69.5]}$	30,793	$\frac{100}{[112.2]}$	27,445		[100.0] 100	27,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +22.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -13.0	画地 -7.4	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 -30.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,257,062	1,966,700	7,290,362	6,676,100	614,262	(0.9746) 598,660	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	13,922,326 円 (21,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	375.00	S	2 F	675.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 近商 準防	90 %	200 %	200 %	661 ㎡	18.2 m x 38.0 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は1住戸が平均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	1,300	487,500	6.0	2,925,000
2 ~	共同住宅	300.00	100.0	300.00	1,010	303,000	1.0	303,000
~								
~								
~								
計		675.00	100.0	675.00		790,500		3,228,000 303,000
年額支払賃料				790,500 円 x 12ヶ月 = 9,486,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 x 7台 x 12ヶ月 + = 252,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				9,486,000 円 x 6.0 % + 252,000 円 x 6.0 % = 584,280 円				
以上計 + a+ - -				9,153,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,228,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 30,343 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 303,000 円 x 94.0 % x 0.2563 = 72,999 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				9,257,062 円 (14,005 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚2C(賃) - 905	1,133 (1,109)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[113.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,114	対象基準階の 月額実質賃料 1,032 円/㎡
b	飯塚2C(賃) - 906	976 (976)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	949	月額支払賃料 (1,010 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	505,000 円	101,000,000 x	0.5 %
維持管理費	486,900 円	9,738,000 x	5.0 %
公租公課	土地 65,800 円	査定額	
	建物 707,000 円	101,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,966,700 円 (	2,975 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	101,000,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 675.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 40 % + 0.0921 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	6,676,100 円 (10,100 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,257,062 円	
総費用		1,966,700 円	
純収益 -		7,290,362 円	
建物等に帰属する純収益		6,676,100 円	
土地に帰属する純収益 -		614,262 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		598,660 円 (906 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	13,922,326 円 (	21,100 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	11,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市有井字鳥羽 3 3 4 番 1 2				地積 (m ²)	(335)	法令上の規制等	
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 近商 (80,200) 準防	
	1 : 1.5	医院兼住宅 S 2	自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南 20 m 国道	水道	新飯塚 2.7 km		(その他) 地区計画等 (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 240 m、南 50 m、北 10 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、			規模	330 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし。		街 2 0 m 国道	交通 新飯塚駅 東方 2.7 km	法令 (都) 近商 (90,200) 準防	規制		
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	国道沿いに自動車ディーラー等が建ち並ぶ路線商業地域である。国道 2 0 1 号バイパスの開通に伴い、近隣地域は路線商業地域としての地位が相対的に低下しており、地価は下落傾向にて推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	28,600 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚市を中心に隣接市町村の国道、県道等の各幹線道沿いの路線商業地域及び普通商業地域である。需要者の中心は駐車場を備えた郊外型店舗を経営する大手や地場の法人又は個人事業主である。市内の郊外型店舗の新規出店は国道 2 0 1 号バイパスやそれに交差する国道 2 0 0 号沿いが中心である。取引価格は、規模・用途によりまちまちであり、中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は商業地であるため収益還元法も併用したが、収益価格の試算過程においては想定要因が多数含まれることから相対的信頼性はやや劣る。一方、比準価格は、飯塚市内の商業地の事例に基づき試算していることから市場性を反映した実証的な価格であり、説得力を有する。したがって、鑑定評価額は、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、地域の不動産需給動向を踏まえて、上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	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 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,900 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	飯塚市は地域経済が低迷し雇用に乏しいため福岡都市圏へ人口が流出し、高齢化の進展もあり、不動産市況は厳しい状況である。			内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	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 / m ²				空地や空室が多かった近隣地域であるが、自動車ディーラーや事業所等の進出の動きが見られ集積性が回復しつつある。				
変動率		年間	-2.4 %	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2C - 805	飯塚市		建付地	()	台形	南19 m市道		商業 (90,400)		
b	飯塚2C - 904	飯塚市		貸家建付地	()	不整形	北5.3 m市道		商業 (90,318)		
c	飯塚2C - 1408	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南11.5 m県道 西7.8 m 角地		(都) 2住居 (70,200)		
d	飯塚2C - 1411	飯塚市		更地	()	台形	北10.8 m国道 北東2.7 m 角地		(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	() 31,265	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [80.0]	100 [97.0]	40,209	100 [120.9]	33,258	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	33,300	
b	() 21,148	100 [100.0]	[95.6] 100	100 [100.0]	100 [63.0]	32,091	100 [95.1]	33,744	環境 0.0	33,700	
c	() 43,369	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	42,106	100 [97.3]	43,274	画地 0.0	43,300	
d	() 30,457	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [94.9]	32,094	100 [95.0]	33,783	行政 0.0 その他 0.0	33,800	
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +14.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	画地 -37.0	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 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	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 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +2.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,500 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)	
	2,363,639	441,260	1,922,379	1,489,950	432,429	(0.9742) 421,272	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	9,574,364 円 (28,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	150.00	S 1 F		150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)近商 地区計画等 準防	90 %	200 %	200 %	335 ㎡	15.0 m x 22.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗として一棟貸し			有効率 の理由	100.0 %	共用部を含めた一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	150.00	100.0	150.00	1,390	208,500	6.0	1,251,000	
~									
~									
~									
計		150.00	100.0	150.00		208,500		1,251,000	
年額支払賃料						208,500 円 x 12ヶ月 = 2,502,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を授受する慣行がないため非計上			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,502,000 円 x 6.0 % + 円 x 6.0 % = 150,120 円			
以上計 + a+ - -						2,351,880 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,251,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 11,759 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						2,363,639 円 (7,056 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚 2 K (賃) - 1401	1,531 (1,467)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,503	対象基準階の 月額実質賃料 1,414 円/㎡
b	飯塚 2 K (賃) - 1001	1,206 (1,159)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,269	月額支払賃料 (1,407 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	107,500 円	21,500,000 x	0.5 %
維持管理費	75,060 円	2,502,000 x	3.0 %
公租公課	土地 65,200 円	査定額	
	建物 150,500 円	21,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	441,260 円 (	1,317 円 / m ²)	(経費率 18.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	21,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 150.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,489,950 円 (4,448 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,363,639 円
総費用			441,260 円
純収益 -			1,922,379 円
建物等に帰属する純収益			1,489,950 円
土地に帰属する純収益 -			432,429 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			421,272 円 (1,258 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	9,574,364 円 (		28,600 円 / m ²)

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

鑑定評価額	28,200,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	飯塚市口原字前牟田 3 4 1 番 1			地積 (㎡)	1,145	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (60,200) 準防
	不整形 1:1.2	店舗 W 1	国道バイパス沿いに店舗等が存する路線商業地域	東30 m 国道、三方路	水道	小竹2.2 km	(その他) 特別用途地区 (80,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗地	
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 33 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路 3 0 m国道	交通 小竹駅 南東方2.2 km	法令 (都) 近商 (70,200) 準防	規制
	地域要因の将来予測	都市圏郊外の路線商業地域であり、店舗の新規出店需要も弱含みであり、当面は現状を維持するものと判断される。地価は依然として調整局面を辿っている。					
(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	三方路 形状	+5.0 -2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	24,800 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	16,500 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚都市圏の路線商業地一帯と把握される。市内の路線商業地については、店舗の種類や集積の程度等によって商業繁華性に差異が認められる。繁華性の高い商業地域については、物販・飲食等の大手チェーン店等の出店も見受けられるが、それ以外の地域については、新規出店の需要は少なく、当該圏域に地縁等のある自営業者が中心で、需要はやや限定的である。地価水準は割高感が残っており、地価下落傾向が継続している。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含め当該近隣地域内は自用の店舗が多いなか、散見される賃貸物件は個性が強く、収斂された事業者向けの賃貸市場の熟成の程度は総じて低いほか、土地残余法に拠ったためその精度においてやや劣る面は否めない。従って、現下の市場動向を反映した標準価格を重視し、収益価格を比較考量、飯塚市の不動産市場、競合する路線商業地の状況等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公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 25,200 円/㎡		価格変動状況 要因	(一般的要因)	人口減少等を背景に、飯塚市の地域経済は停滞傾向で推移、総じてみれば、不動産需要はやや弱含みのまま推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	幹線街路沿いで通過交通量は多いものの、やや陳腐化しているほか店舗集積度低く、地価は下落幅の縮小傾向にあるもの下落基調。		
	変動率	年間 -2.4 % 半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動は無い。但し、地域内において、三方路で優位性、形状でやや劣化する状況が認められる。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚2C - 1411	飯塚市		更地	()	台形	北10.8 m国道 北東2.7 m 角地		(都) 1住居 (60,200)				
b	飯塚2C - 1122	飯塚市		建付地	()	台形	南10 m市道 北4.5 m 二方路		(都) 1中専 (70,200)				
c	飯塚2C - 807	飯塚市		その他	()	ほぼ長方形	南東30 m国道 南西3 m 角地		(都) (80,200)				
d	飯塚2C - 1008	飯塚市		建付地	()	不整形	南東10 m県道		(都) 近商 (90,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 30,457	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	32,094	$\frac{100}{[129.8]}$	24,726	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,400			
b	() 34,813	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	34,028	$\frac{100}{[129.2]}$	26,337	画地 +2.9 行政 0.0	27,100			
c	() 21,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,095	$\frac{100}{[89.3]}$	23,623	その他 0.0	24,300			
d	() 18,936	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	19,833	$\frac{100}{[87.3]}$	22,718	その他 0.0	23,400			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.9] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 +30.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 +27.0	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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	環境 -15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,800 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		4,179,945	825,700	3,354,245	2,501,730	852,515	(0.9742) 830,520	(4.8 0.4) 4.4 %
		収益価格	18,875,455 円 (16,500 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	250.00	S 1 F		250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)近商 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	駐車場付の一棟貸しの店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	当該建物の構想、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	250.00	100.0	250.00	1,470	367,500	10.0	3,675,000
~								
~								
~								
計		250.00	100.0	250.00		367,500		3,675,000
年額支払賃料					367,500 円 x 12ヶ月 = 4,410,000 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 (%))					4,410,000 円 x 6.0 % 円 x % = 264,600 円			
以上計 + a+ - -					4,145,400 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,675,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 34,545 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 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 + + +					4,179,945 円 (3,651 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚2K(賃) - 1401	1,531 (1,467)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,544	対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	飯塚2C(賃) - 1103	1,175 (1,172)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,296	月額支払賃料 (1,470 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	180,500 円	36,100,000 x	0.5 %
維持管理費	132,300 円	4,410,000 x	3.0 %
公租公課	土地	188,000 円	査定額
	建物	252,700 円	36,100,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	36,100 円	36,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,100 円	36,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	825,700 円 (	721 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	36,100,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² x 250.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 x 40 % + 0.0669 x 30 % + 0.0927 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,501,730 円 (2,185 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,179,945 円	
総費用		825,700 円	
純収益 -		3,354,245 円	
建物等に帰属する純収益		2,501,730 円	
土地に帰属する純収益 -		852,515 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		830,520 円 (725 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	18,875,455 円 (	16,500 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	27,000,000 円	1㎡当たりの価格	38,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	31,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市川津字上深町404番3外				地積(㎡)	694	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工(60,200)		
	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) 都市機能誘導区域 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	路線商業地域	街路	16.5m 市道	交通施設	新飯塚駅 西方2km 法令(都) 準工(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	路線商業地域としての同一需給圏内の地位はやや低く、需要はやや弱含みであるが、底値感も出てきており、地価の下落幅は縮小傾向にある。影響度は小さいと見られるが、今後、新型コロナウイルス感染症の影響が注視される。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	23,800 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、飯塚市及び周辺地域の国道及び県道、これらに準ずる幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は路線商業地域に事業展開する地元あるいは九州及び全国規模の事業者等と見られる。国道201号バイパス沿いの路線商業地域として熟成度が高まっており、相対的地位の低下は依然続いている。事業計画や規模等により取引価格にバラつきが見られ、中心となる価格帯を見出すことは困難であるが、相場には底値感も感じられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	飲食店、小売店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域である。比準価格は十分に検討して求め、市場性を反映した実証的価格である。収益価格は理論的価格で、賃料の遅行性や想定要素を含む点等にやや難はあるが、路線商業地域であり、検証手段としての有用性を有する。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、飯塚市の路線商業地の価格バランス及び地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,100 円/㎡			価格変動形成要因	一般的な要因	人口減少や高齢化等の進行のなか、依然、不動産市場は総じて停滞気味である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因	商業地の需要は依然総じて弱い、地域内の地価の下落は縮小傾向にあり、底値感も見られつつある。		
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%		個別的要因	対象地は角地で、当該要因に変動はなく、地域要因とほぼ同一傾向にある。	

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚2C - 805	飯塚市		建付地	()	台形	南19 m市道		商業 (90,400)	
b	飯塚2C - 908	飯塚市		更地	()	不整形	西25 m国道 北東6.3 m 二方路		(都) (60,200)	
c	飯塚2C - 1404	飯塚市		更地	()	長方形	東13.1 m国道 北3 m 西2 m 三方路		(都)近商 (90,200)	
d	飯塚2C - 1411	飯塚市		更地	()	台形	北10.8 m国道 北東2.7 m 角地		(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	() 31,265	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [80.0]	100 [97.0]	40,209	100 [101.2]	39,732	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	40,500
b	() 21,661	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [69.5]	30,793	100 [80.7]	38,157	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	38,900
c	() 20,607	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [92.6]	22,254	100 [63.1]	35,268		36,000
d	() 30,457	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [94.9]	32,094	100 [77.6]	41,358		42,200
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 -3.0	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 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 -30.5	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 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -7.4	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 -1.0 その他 0.0	環境 -35.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 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： 39,500 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	9,749,304	2,074,700	7,674,604	6,930,000	744,604	(0.9742) 725,393	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	16,486,205 円 (23,800 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 (㎡)		
店舗兼事務所	250.00	S 2 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工 都市機能誘導区域 都市機能誘導区域	70 %	200 %	200 %	694 ㎡	22.0 m x 33.0 m	前面道路：市道 16.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 棟貸しを想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 2		250.00	100.0	250.00	1,720	430,000	6.0	2,580,000	
~									
~									
~									
計		500.00	100.0	500.00		860,000		5,160,000	
年額支払賃料						860,000 円 x 12ヶ月 = 10,320,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を授受する慣行がないので計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						一時金により担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						10,320,000 円 x 6.0 % + 円 x % = 619,200 円			
以上計 + a+ - -						9,700,800 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,160,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 48,504 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						9,749,304 円 (14,048 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚 2 K (賃) - 1401	1,531 (1,467)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,896	対象基準階の 月額実質賃料 1,729 円/㎡
b	飯塚 2 K (賃) - 1001	1,206 (1,159)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	1,675	月額支払賃料 (1,720 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	500,000 円	100,000,000 x	0.5 %
維持管理費	516,000 円	10,320,000 x	5.0 %
公租公課	土地	158,700 円	査定額
	建物	700,000 円	100,000,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	100,000 円	100,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	100,000 円	100,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,074,700 円 (	2,989 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	100,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,930,000 円 (9,986 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,749,304 円
総費用			2,074,700 円
純収益 -			7,674,604 円
建物等に帰属する純収益			6,930,000 円
土地に帰属する純収益 -			744,604 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			725,393 円 (1,045 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	16,486,205 円 (		23,800 円 / m ²)

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

鑑定評価額	126,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,630 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) [令和 2年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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	飯塚市横田字後牟田 6 6 9 番 7 2 外			地積 (m ²)	16,504 ()	法令上の規制等	(都) 工専 (60,200)
	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	(その他)	
	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 450 m、南 350 m、北 100 m			標準的使用	工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 100 m、奥行 約 150 m、規模 15,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 9.5 m 市道	交通 新飯塚駅 西方 3 km	法令 (都) 工専 (60,200)		
	地域要因の将来予測	E コマース市場の拡大によりコロナ禍の下でも全国的に物流用地需要は根強いことから、相対的に交通利便性に劣る当地域においても、将来、当該需要による取引が活発化する可能性がある。						
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	7,630 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市及び周辺市町の工業地域。主たる需要者は製造業者が中心であるが、E コマース市場の拡大により、運送業者、物流業者も需要者となり得る。コロナ禍の影響下においても物流倉庫用地の取引需要は堅調である一方、工業用地の供給は限定的であることから、当該地域においても地価はわずかながら上昇に転じている。需要の中心は 7,000 円 / m ² ~ 8,000 円 / m ² 程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、飯塚市内に存する工場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の多い工場地域に位置し、賃貸市場が形成されていないため適用しなかった。したがって本件では市場の実態をより反映した標準価格に基づき、周辺基準地の動向も勘案の上、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 街 路 標準 交通 地 域 化 環 境 要 因 補 正 画 地 行 政 其 他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 街 路 標準 交通 地 域 化 環 境 要 因 補 正 画 地 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 7,600 円 / m ²		価格形成要因		(一般 的 要 因)	E コマース市場の拡大により、工業用地の需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動状況		(地 域 要 因)	飯塚市内には高速道路の I C がなく、交通利便性は相対的に劣るが、地価下落が続き割安感が出ており、地価はわずかに上昇に転じた。		
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %		(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。		

(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2C - 1005	飯塚市		更地	()	不整形	南15 m市道		(都)工専 (60,200)				
b	宮若2C - 153	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	西6.8 m道路		(都) (60,200)				
c	田川02C - 11514	田川市		更地	()	記載無し	南13 m市道		(都) (70,200)				
d	直方02C - 11305	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東7.5 m市道 南西6.4 m 角地		(都)準工 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 7,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	7,511	$\frac{100}{[97.9]}$	7,672	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,670			
b	() 8,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,000	$\frac{100}{[105.6]}$	7,576	画地 0.0 行政 0.0	7,580			
c	() 5,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	7,129	$\frac{100}{[97.3]}$	7,327	その他 0.0	7,330			
d	() 8,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,777	$\frac{100}{[116.4]}$	7,540	その他 0.0	7,540			
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 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 -5.0
b	正常	% / 月 0.00	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	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	行政	その他
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 7,630 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		付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月						% / 月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	42,700,000 円	1㎡当たりの価格	6,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	飯塚市有安字鳥羽9 5 8番9				地積(㎡)	7,122	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専(60,200) (その他)	
	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11m市道	水道	新飯塚3.2 km		
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 115 m、		規模	7,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 m市道	交通施設	新飯塚駅 東方 3.2 km 法令(都) 工専(60,200) 規制	
	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、コロナの影響により特に物流施設用地の需要が高まっていることから、当該地の地価は緩やかな上昇傾向にあるものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	工場地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,000 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、筑豊地区全域で、概ね飯塚市、田川市、田川市、若宮市ほか隣接町を含む工業地域を圏域とする。需要者の中心は、工場・倉庫利用目的の一般事業法人等で、地場企業から全国規模の企業まで幅広い。コロナ禍が追い風となり通信販売事業の拡大に伴い物流施設の需要が高まっており、特に大型倉庫の建設が可能な大規模用地への選好性が強い。取引される規模や価格帯等がまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市内及び隣接市における信頼性の高い事例より求めたもので、工場地の実態を反映した実証的な価格である。自己利用を前提とした利用形態であり、賃料市場が未成熟であることから収益価格の試算を断念した。したがって、信頼性の高い比準価格を重視し、工場地の動向及び他市町との価格バランスも考慮のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,930 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	飯塚市の地域経済は低迷しているものの、新たな工場立地の成約がみられるなど物流施設用地への需要は高まりつつある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			(地域要因)	国道バイパスに近い工場団地で交通アクセスは良好であり、これまでの地価下落から割安感が現れ、地価は緩やかに上昇している。			
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

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 2 C - 1005	飯塚市		更地	()	不整形	南15 m市道		(都) 工専 (60,200)		
b	飯塚 2 C - 1105	飯塚市		建付地	()	台形	北東4.5 m私道		(都) (70,200)		
c	嘉麻 2 C D H - 605	嘉麻市		建付地	()	不整形	北東8 m国道 北2 m 準角地		準都計 (80,200)		
d	嘉麻 2 K - 214	嘉麻市		更地	()	不整形	西3.6 m道路		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 7,100	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [95.0]	7,511	100 [122.4]	6,136	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	6,140	
b	() 5,456	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,456	100 [89.8]	6,076	環境 0.0 画地 0.0	6,080	
c	() 5,641	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	6,789	100 [115.2]	5,893	行政 0.0	5,890	
d	() 3,014	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [85.5]	3,479	100 [58.9]	5,907	その他 0.0	5,910	
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 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	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 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 +25.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 -10.0	環境 -23.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自社の工場が多い地域で賃貸工場の事例は見いだせず、工場の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	株式会社みずほ不動産鑑定所
飯塚(県) 9 - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	85,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,550 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 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	飯塚市平恒字源知 4 3 5 番 7 4 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)					
	1:1	工場兼事務所 S 2	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	工場地							
	標準的画地の形状等	間口 約 150 m、奥行 約 200 m、		規模	30,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路	9.2 m 市道	交通施設	天道駅 東方2.5 km 法令 (都) 工専 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域					
	地域要因の将来予測	物流用地需要の拡大に伴い、福岡都市圏の工業地では積極的な動きも看取できるが、筑豊エリアは供給も多いなか、相対的に立地条件にやや劣後することから、かかるような動きは看取できない。将来的には流動的である。										
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	6,550 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、広域的な観点からみれば北部九州一円であるが、特に筑豊エリアの工業地域と把握した。需要者の中心は製造業、運輸流通業、建設業等の法人事業者が主体である。適地も含めれば供給は豊富であるものの、嘉飯山地区の既存工業団地はほぼ販売済で堅調に推移しており、特に福岡都市圏等で鮮明になっている価格の牽引役となっている物流関連用地需要の影響も窺えるなか、価格水準としては底を脱した感が鮮明になりつつある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	操業している工場等は殆どが自己所有のため貸工場等は少なく、工場事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低い。需要者側も賃貸による収益性よりも、取引に伴う投資総額を重視した市場となっている。従って、市場取引を反映した実証的な比準価格を標準として、同一需給圏内の工業地の需給動向を勘案、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	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		価格形成要因	変動状況	要因	一般的				
	前年標準価格		6,530 円 / m ²					広域的にみれば物流施設適地で積極的な取引も看取されるが、高速道からやや離れたエリアでは、未だ保守的な動向を示している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地					筑豊地方は適地も含めれば供給は比較的豊富であるが、福岡都市圏等の物流用地需要に伴う地価上昇等の影響から値頃感が現出しつつある				
	代表標準地 標準地番号		公示価格	円 / m ²	個別的要因に変動は無い。但し、地域内において、三方路で優位性が認められる。							
	変動率	年間 +0.3 %	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2C - 1004	飯塚市		更地	()	不整形	北16 m県道		(都) (60,200)				
b	飯塚2C - 1005	飯塚市		更地	()	不整形	南15 m市道		(都)工専 (60,200)				
c	飯塚2C - 205	飯塚市		更地	()	長方形	南6 m県道 東4 m 角地		(都) (70,200)				
d	飯塚2K - 1414	飯塚市		貸家 建付地	()	不整形	西10 m市道 西9 m 東1 m 三方路		(都)準住居 (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	() 6,658	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[73.5]}$	8,995	$\frac{100}{[142.8]}$	6,299	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0			
b	() 7,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	7,511	$\frac{100}{[116.2]}$	6,464		6,360			
c	() 7,545	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[71.4]}$	10,514	$\frac{100}{[122.4]}$	8,590		6,530			
d	() 8,907	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	8,828	$\frac{100}{[128.7]}$	6,859		8,680			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			6,930			
									[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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 +32.0	画地 -26.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +14.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 -28.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 6,550 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ