令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価	研究所	
飯塚(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士中嶋	裕二	印
鑑定評価額		16,700,00	00 円 1 m² à	当たりの価格	35,7	700 円/㎡

#### 

		COZHOXE	•									
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	MAX ASSESSED TO	島3丁目4 - 10 - 32		2 外				地積 ( ㎡ )		469	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	2の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	(都) 2住居 (60,200)
	台形 1:1.5	住宅 W 2		一般住宅が ほ成住宅地域		北東5 m 市道		水道、 ガス、 下水	新飯塚1	.5 km		(その他)
(2)	範囲	東 60 m、西	西 80 m、	南 100	m、北	70 m 標	準的使用	用 低層	住宅地			
近 隣 -	標準的画地の飛		約 18	m、 奥行	<b></b> 約	25 m、	規模		450 ㎡程	度、用	∮状 ₹	長方形
地域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	l 1 <sub>°</sub>	街 - 5 m 路 -	市道	交通施設		駅北西	້ງ1.5 km	法令規制	(都) 2住居 (60,200)
	地域要因の将 来予測				 八住宅地 <sup>;</sup>		─┴ 伏のまま	 推移す∙			。地位	└─── 西水準は飯塚市中心
(3) 最	有効使用の判定	低層住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	<sup>‡地</sup> ない り要	1		
` '	定評価の手法 適用	取引事例比較活収益還元法	法 比準価格 収益価格			6,200 円/ 5,900 円/						
		原価法	積算価	各		/ 円/	m²					
		開発法		こよる価格		/ 円/						
(6)市	場の特性	歳代の戸建住写	官を建設する J住宅地の課	ることを目的 	的とした-	ー次取得者の	ほか、	アパート	等を建設	设する投資:	家が中	勤務する30~40 『心である。やや高台 『円程度、新築戸建物
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	るが、賃料や選 干見られる程度	還元利回り領 度のため、∜	穿の想定にる ∇益性より:	おいてや <sup>4</sup> も居住の¶	や不確定要素 央適性が選好	を含む。	。また、 益価格は	当該地域低位に変	域は戸建住 <sup>!</sup> 対められた。	宅が中 。従っ	に着目した価格であ コ心でアパート等が若 oて、比準価格を重視 )とおり決定した。
示準	代表標準 西 標準地番号 各	也 標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m 1	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地	番号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	要 個別的 ・ 要因の ・ 比較	の比	/ m 1	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基	隼地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100			補 正 a	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	り 削牛標準価格の 1 2 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3	36,( 共通地点(代表標準均	000 円/㎡ 地等と同一地	価 変 格 動 形 状		□ 」。飯塚	市のやか	b利便性(	の劣る住	宅地の需要	は弱含	ル・状況が続いている みである。 は見られない。 市内
準価 地格		標準地	- 円 / ㎡	成 宏 要	1 1	日 中心部	に比較的		のの土地			正も下落傾向である。 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
の等 前か	変動率 年	⑤ -0.8 % 半		因 % の	要因				·			
	1 11			1	1							

V0	取引 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	面地 彡状	接面道题	路の   主	要交通施 の状況	<u> </u>	法令上の規 制等
a	飯塚 3 K	〔 飯	塚市				更地	(		ほほ ) 形	<u></u>	西13 m国	道			(都)準工 70,200)
		08					/-				<b>.</b>		_			( to ) ( to )
b	飯塚30	- )飲	塚市				建付 地	(		ほほ ) 形	始	西5 m市道				(都)1住居 60,200)
c	飯塚30	_	塚市				更地	(		長方	那	南東5.1 г	n市道			(都)1住居 60,200)
d	飯塚30		塚市				建付地	(		ほほ) 方形		西4.5 m市	道		(	(都)近商 90,200)
e	飯塚3 k	_	塚市				建付 地	(		- 不整 )	 逐形	西4 m市道			) E	(都)2住居 60,160) -砂災害警戒区域 居住誘導区域
<b>NO</b>	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└──── 定価格 円 / ㎡)	地: 因の	域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の		查定価格 (円/㎡)
а	(	5,087	100 [100.0]	[ 99.4] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		44,816	10	0 2.6]		36,555	街路	0.	0	36,600
b	(	),007	100.03	[100.8]	100	100.01		44,010				30,330	<ul><li>交通・ 接近</li></ul>	0.	0	30,000
	22	2,851	[100.0]	100	[100.0]	-		23,034	+	6.9]		34,430	環境	0.	0	34,400
С	28	3,767	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [104.0]		27,661	10	0 6.6]		36,11	■ 画地 1 ■	0.	0	36,100
d	(	,	100	[100.7]	100	100		00.450	10			07.50	行政	0.		07.000
e	(	5,974	[100.0]	100 [100.2]	100.0]	[100.0]		26,156	10	9.6]		37,580	その他	0. [ <b>100.0</b> ]	_	37,600
	26	5,924	[100.0]					33,722				34,097	7	100		34,100
V0	ア事情の内容		対標準化	補正の内記	R					工地域	要因	の比較の内	引訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0   3	と通・接近	0.0	環境	+19.0
		-0.06	画地	0.0	├	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	を通・接近	-3.0	環境	-31.0
		+0.10	画地	0.0	└ ¦行政		   <del>て</del> の		0.0	 行政		0.0	· その他	0.0		
c	正常	% / 月	<b>街路</b>	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	-   環境		0.0	街路			を通・接近	-3.0	環境	-21.0
		0.00	) 一 画地	+4.0	   行政		`   <del>そ</del> の			 行政		ا ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔ ۔	· その他	0.0		
d	正常	% / 月	<b>街路</b>		¦ ¦交通・接		-   環境			街路			を通・接近		環境	-26.0
		+0.10	)      画地		¦行政		\   <del>-</del>			 行政			 その他	0.0		
e	正常	% / F	街路		交通・接		¦ ¦環境		0.0	街路			を通・接近		環境	+4.0
		+0.02			     行政		\ <del>-</del>			一 一 行政		-2.0 -2.0 -2.0		L		+4.0
			H-5	-20.0	13 20%	0.0	00		0.0	1 3 22		-2.0		0.0		

(2)積算価格算定内	引訳														
(2)-1 原価法力	が適用できた	はいは	場合その理由		既成	市街地では	あり、	再調達原仰	<b>画の</b>	把握が困	国難な7	ため。			
(2)-2 造成宅地	也内等に存し	し原信	西法の適用が	可能な	よ場合(	の価格									
造成事例番号			-			所在及7	ゾ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	Œ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準	化補正	時点的	修正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	) <u>0                                    </u>	<u> </u>	1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 2価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域 較	要因の	比較比較	的要因の	カ 再	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
熟成度修正	[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	<b>T</b>		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	5,983,145	1,189,260	4,793,885	4,270,620	523,265	( 0.9750 ) 510,183	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	12,147,214	円 ( 25	5,900 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定	建物のお	 <b></b> 大況										飲琢(県) ———	- 1		地-4
	用		建築面	 ī積	( m² )		<b>.</b>	講造・『	皆層		延	 床面積		( r	m²)
   共同住宅					230.00		L S	2 F						460.00	
	+日生11分														
公法上の	規制寺	甘淮油盐亚竿	北宁宏籍	E ₹ <del>Z</del> ZZ	甘淮灾待灾	± +₩±	佳		88 🗆	. 南仁		並而送吃	帕吕笙		
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	一	基準容積率	等地和	惧		间口	・奥行		前面道路、前面道路:		5	5.0 m
(都) 2付	居	60 %	b	200 %	200	%	4	469 m²	20.0	0 m× 2	26.0 ו	m 特定道路 ·			m m
想定建物	の概要	1住戸が平均 戸)を想定。	5 7 ㎡程	 度の2 l	_ D K の共同	]住宅(	`	有効率 理由	10	0.0 %	外階	段のため			
(3)-3 総収:	———— 为出算益	1訳													
階層	用道			 有効 率	有効面積		I㎡当た 払賃料	り月額	月	額支払賃	<b>5</b> 料	a保証金等(月	数) a保証	E金等	(円)
				+ (%)	(m	_				(	(円)	b権利金等(月	数) b権和	引金等	(円)
	/ <u>-</u> -		000 00	400.0	200	00		4 050		044	500	1.	0	241	,500
1 ~	住宅		230.00	100.0	230.	UU		1,050		241	,500	1.	0	241	,500
	住宅		230.00	100.0	230.	00		1,070		246	, 100	1.	0	246	5,100
2 ~	12.4		200.00	100.0	230.	00		1,070		240	, 100	1.	0	246	3,100
~															
~															
~															
														487	7,600
計			460.00	100.0	460.	00				487	,600			487	7,600
年額支払:	賃料		<u> </u>			•		487,	600 F.	× 12	ケ月	=	5	,851,20	00 円
a共益費(f	管理費)						円/㎡:	×		m²×	12ケ,	月 =			0 円
,		の算出根拠			共益費を別	途授受	をする慣	行はな	いた	め計上	しない	١.			
		車場使用料等)				•	) 円/台:			8 台×12		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	=	384,00	
貸倒れ損	失(算出	根拠、金額)			敷金により				計上						0 円
空室等に ( + a)x		E相当額 (%)+( x 至	空室B(	%))	+		200 円:			6.0		_		074 44	ю Ш
以上計					+	384,	000 円:	×		6.0	% =	=	5	374,11 3,861,08	
			後)		48	37,600	П×	94	0 %	×	1	1.00 % =			33 円
		1(工主) な な な び 償却額(空	-		(賞:	却年数	(	4 £	<b></b>	運用利				.,00	-~ IJ
		· 				37,600	円×		0 %	×		0.2563 =		117,47	
		保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)			円 ×		%			% =	TT / 2\		0 円
総収益		+ +	AA-11-1-11-				5,983,	145 円		(		12,757	円/m)		
·		)月額支払賃料の	1		( )内は 点修 標準			†#T-	## T	甘油川	it .	本宁宁跃任业	日洋巾	甘淮咫~	のほと
NO 事例都	計写	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情報 正	正	記修 標準 補正		建物格 修正	地域		基準[ 格差修]	音 : E	査定実質賃料 (円/㎡)	基学·地	基準階の	り貝科
a 飯塚 3 )	C (賃 901	1,007	100 [100.0	[100] ] 100	-		100 90.0 ]	100 [110		100 [100.0	]	1,017	対象基準 月額実質		円/㎡
b 飯塚 3 )	C (賃 902	1,076	100 [100.0	[100]			100 97.0 ]			100 [100.0	]	1,168	月額支持	公賃料 1,070 F	円/㎡)
С -		( )	100	100	] 100	] [	100		]	<u>100</u>	]		基準階	2 F	В

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		261,600	円	65,400,000 × 0.4 %		
維持管理費		311,760	円	6,235,200 × 5.0 %		
Λ·I□ Λ·È⊞	土地	27,300	円	査定額		
公租公課	建物	457,800	円	65,400,000 × 50.0 % × 1	4.00	/ 1000
損害保険料		65,400	円	65,400,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		65,400 [	円	65,400,000 × 0.10 %		
その他費用		0 [	円			
総費用						
~		1,189,260	円	( 2,536 円/m²) (経費 <sup>2</sup>	室 1	9.9 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.6 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b></b>	40 %	6	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	<b>等価格)</b>	40 %	6	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	<b>停価格)</b>	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		65,400,000 円			計監理	
— T.I.E.I.K.I.K.IIII —				138,000 円 / ㎡x 460.00 ㎡x (100) 躯体部分 仕上部分	<b>%</b> +	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0653		0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % + 0.0	915 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	4,270,620 円 9,106 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益	·	0,100 137 11	.,			
総収益				5,983	3,145	円
総費用				1,189	,260	円
				4,793	3,885	円
建物等に帰属する純収益					,620	
土地に帰属する純収益 -					3,265	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				),183	
×				(	,088	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	6			
		12,147,214 円	9	( 25	,900	円 / m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 2 宅地-1

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

鑑定評価額5,260,000 円1 ㎡当たりの価格24,600 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和 3 年 7月		6)	[令和 3年1月]	円/㎡
					路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25	日 (5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評値	ī		·	•		

		・の理田の安日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		田東1丁目 - 3 - 3	] 1 5 9番5 7 」	5				地 ( m²		214	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用 <i>の</i> 況	D現 周〕 況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状	況 供給 処理施 設状況	i 接ì	要な交通施 近の状況	設との	(都) 1住/ (60,200)	居
	台形 2:1	住宅 W 2		見模の一般住 戈の住宅地域		———— 南西6 m 市道		水道、下水	飯塚6	50 m		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	 ฐ 30 m、	南 60 :	m、北	100 m	標準的	 ]使用 【低層	」 住宅地	3			
近四	標準的画地の形物	大等 間口	約 20	m、 奥行	ī 約	10 m、	規模		200 m	程度、	形状	長方形	
隣     地   域	地域的特性	特記すべ事項	き事項はな	il 1.	街 6 m 路	市道		交通   飯塚	駅南東	5650 m	法令規制	(都) 1住(60,200)	居
	地域要因の将 来予測	当該地域は、「市中心部から」										る。地価水準	は飯塚
(3)重	侵有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基 の個別 因	準地 た 的要	111			
` ′	監定評価の手法 )適用	取引事例比較短収益還元法	比準価 収益価			,	/ m² / m²	Δ					
		原価法	積算価		10	•	/ III / m²						
		開発法		<u>'''</u> による価格			/ m²						
(6)市	万場の特性	同一需給圏は、 歳代の戸建住宅 近い住宅地であ 件で2000万	言を建設する 5るが土地(	ることを目的 の需要は弱さ	内とした-	1住宅地域 -次取得者	が主と のほか	<b>\ アパー</b> l	ト等を延	[設する投資	資家が中	中心である。飯	塚駅に
竹枝	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	上記2試算価格 るが、賃料や選 戸建住宅が中心 益価格を比較考	還元利回り€ いで収益性。	等の想定にる よりも居住の	おいてやか の快適性が	や不確定要 が選好され	素を含 収益個	sto。また、 T格は低位に	当該均に求めら	b域はアパ- られた。従っ	- ト等 <i>た</i> って、ヒ	が見受けられる 比準価格を重視	ものの
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		D σ.	対象基準地 対規準価格 〔円/㎡)	内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]	<u>l</u>		補正			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 3	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		D σ.	対象基準地 )比準価格 〔円/㎡)	標 内 部 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	域交通	0.0 -7.0 +11.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,700 円/㎡	[102.0]	100 [100.0]	100 [103.2]	[100.0]	1_	24,400	補正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		1 300円/㎡	価 変格 動	要因	。最	寄駅に	近い住宅地	である	感染症の影が需要は弱	響で厳し 含みでa		
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	通心点(10衣標学) 標準地	-	形 状 成 況 要	要 医	」」 駅に	近いも		需要は	には特段の 弱く地価も		因は見られない 句である。	。最寄
の等 前か		-0.8 % 半年	円/㎡ 年間	 数 の	1 1		H 135 E	ic文到id/d	· V '0				

NO	取引事 例番号		所在及び <sup>出</sup> 」等	也番並びに	「住居表表	取引時 点	類 型	地積	( m²)		画地 肜状	接面道 状況	色路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚3C	飯	塚市				建付地	(		ほli 形	ぎ整	東11.7	m市道				(都)1住居 (60,200)
_	- 92						<b>-</b> 111					T					( <del>1</del> /2 > 4 /> =
b	飯塚3C - 130		塚市				更地	(		) 形	ぎ台	西4.8 m 北2.5 m 東2.5 m 三方路					(都) 1 住居 (60,192) 居住誘導区均
С	飯塚3C		塚市				建付地	(		不整)	整形	西4.5 m	市道				(都) 1 住居 (60,180)
d	- 20 飯塚3C	)2 &6	 塚市				建付			E	5形	東12 m県	■				(都)商業
u	- 112		-3/1 J				地	(		)	מוננ	北4 m					(100,400)
e	飯塚3C		塚市				更地	(		不整)	整形	南東3.5	m市道				(都) 1 住居 (60,160)
NO	取引(		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地切の	 域要 比較		    住定標準   (円/㎡)		 個別的 比較	的要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	,	100	[ 99.7]	100	100			100	າ			街	路		0.0	
_	16	,696	[100.0]	100	[100.0]			16,646		2.1]		23,0		通・		0.0	23,10
b	( 10	,775	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100	100 [104.0]		18,862	100	0 6.4]		24,6	接				24,70
c	(	,773	100.03	[101.4]	100	100		10,002	_100			24,0	88 環			0.0	24,70
_	21	,561	[100.0]	100	[100.0]			23,234		3.8]		27,7				0.0	27,70
d	36	,530	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		35,963		7.3]		26,1		の他		0.0	26,20
e	(	)	_100	[100.0]	100	_100		<u> </u>	_100	)					[100.		
						[102.0]		14,828							100		24,20
VO	の内容			(補正の内記	К					工.161	<b>蚁安</b> 囚	の比較の	小小武				
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		+2 0	交通・	接近	+1 0	環境	÷ -30.
		-0.07			¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		交通・技		環境		0.0	街路			交通・			- 環境	
		-0.07			  行政		その			 行政		i	その他			L	-22.
_	正常	06 / 🗆	街路		1		+		0.0	街路					0.0	, 理·塔	
L		% / 万 +0.15			· 交通・打		· 環境 ·					i	交通・			· 烬児   	₹ -10. 
			凹地		¦行政 - - - - -		その		0.0	行政			その他		0.0		
d		% / 月 +0.17	街路		▽交通・打		環境			街路 		i	交通・		+2.0	□環境 □ □	· 
		+∪. I/	画地	+3.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		+10.0	その他		0.0		
e	正常		街路	0.0	交通・技	· 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・	接近	-2.0	環境	-32.
		0.00	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	その他		0.0		
<del></del>	· 七準価格別	東定の	· 理由									<u>'</u>	〔比準何	<b>五格:</b>			<b>25,200</b> 円 / n

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	  元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,536,671	509,700	2,026,971	1,854,520	172,451	( 0.9750) 168,140	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,003,333	円 ( 1	8,700 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						

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

														飯塚(県)	- 2	宅地-4
(3)	-2 想定建	物の状	沈													
		用	途		建築區	面積	( m²)		,	構造・『	皆層		延床面	百積		( m²)
共同	司住宅						100.00	L	. S	2 F	:				200	.00
2	公法上の規	制等														
用道	途地域等		基準建設	<b>基率等</b>	指定容和	責率	基準容積率	等地積	Ę		間口・	・奥行		前面道路、	幅員等	
(者	<b>彫) 1住</b>	居		60 %		200 %	200	%		214 m²	23.0	m× 11.	.0 m	前面道路: 特定道路ま	市道 での距離:	6.0 m m
九	思定建物の	)概要	1 住戸か 戸)をな	が平均 ! 思定。	5 0 ㎡程	度の 2 L	D K の共同	住宅(		有効率 理由	100	).0 % 夕	<b>卜階段</b> の	りため		
(3)	-3 総収益	算出内	]訳						•			·				
	階層	用途	Ž	床面		有効 率	有効面積		㎡当た 仏賃料	り月額	月客	領支払賃料	a	保証金等(月数	数) a保証金	等 (円
					( m²)	(%)	(n	㎡) (円)	)			(円	l) b	権利金等(月数	b権利金	等 (円
	_	住宅			100.00	100.0	100.	00		1,090		109,00	00	1.0		109,000
	l ~													1.0		109,000
2	2 ~	住宅			100.00	100.0	100.	00		1,110		111,00	00	1.0		111,000
	~															
	~															
	~															220,000
	計				200.00	100.0	200.	00				220,00	00			220,000
É	 F額支払賃	計								220,	000円	x 12ケ	月 =		2,64	0,000円
а	共益費(管	理費)							円/㎡	×		m²x 12	2ケ月	=		0 円
b	共益費(管	理費)(	の算出根拠	処			共益費を別	途授受	する慣	貫行はな	いたも	め計上した	ない。			
	その他の収								円/台	×		台×12ケ	月+		=	0 円
賃	資倒れ損失	(算出	根拠、金額	預)			敷金により				計上し					0 円
	≧室等によ + a)x 空			x 空	室率B(	%))	+	2,640,0	円 000			6.0 % 6.0 %			15	8,400 円
Ų	人上計	+ a+							- 13	••		0.0 /				1,600円
	マース R証金等の			夫考慮很	<b>美</b> )		2:	20,000 F	円 x	94.	.0 % ×	<b>(</b>	1.0	0 % =	•	2,068 円
ħ	権利金等の	運用益	弦及び償却	額(空室	2損失考	<b>憲後</b> )		却年数( 20,000「		4 £ 94.	≢) .0 % ×	運用利回		1.00 %)	55	3,003 円
7	: の他の収 <i>〉</i>	(に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		ſ	円 x		% ×	(		% =		0 円
幺	総収益	+	+ +					2	2,536,	671 円		(		11,854	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≝	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	( )内は	支払賃料	4							
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	4	事情补正	甫 時, 正	点修 標準 補正		建物格 修正	地域因の比	或要 比較 木	基準階 格差修正		定実質賃料 /㎡)	基準地基準	階の賃料
а	飯塚 3 K ) -	1103		135 112 )	100 [100.0	[100 ] 100	- 1		1 <u>00</u>	100 [ 97.		100 [100.0]		1,170	対象基準階の 月額実質賃 1,1	*************************************
b	飯塚3C ) -		1,	119 073 )	100 [100.0	[100 ] 100		_   _	100 00.0]			100 [100.0]		1,108	月額支払賃	
С	-		(	)	<u>100</u>	_ [	100	] [	100	<u>100</u>		100			基準階 2	F B

					- 2	七地-0
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	身	<b>三額相当額</b>		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	%	
Λ.ΣΠ.Λ.÷π	土地	8,500	円	查定額		
公租公課	建物	198,800	円	28,400,000 × 50.0 %	× 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 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用			'			
~ 		509,700	円	( 2,382 円/㎡ )	(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 9	%	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 9	%	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 9	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 🕏	¥	: 未収入期間を考慮した修正率	(	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		28,400,000 F	3	138,000 円 / ㎡x 200.00 m	設計監 îx (100%+	
元利逓増償還率		0.0653		躯体部分      仕上部分	·	設備部分
		1,854,520 円	,	0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 %	+ 0.0915 x	20 9
X	(	8,666 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					2,536,671	円
総費用					509,700	円
純収益 -					2,026,971	円
建物等に帰属する純収益					1,854,520	円
土地に帰属する純収益 -					172,451	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				168,140	円
X (0) 0 + th o lin + (7-th	\ <u> </u>	( )		(	786	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		4,003,333 F	4	(	18,700	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 3 宅地-1

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

鑑定評価額 4,660,000 円 1 ㎡当たりの価格 25,200 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 5日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 3年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	<b>艦定評価額の決定</b>	の理由の要	旨								
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市	伊岐須字大	坪842番3	3 6				地積 (㎡)	185	法令上の規制等 )
地	形状	敷地の利用	用の現 周沢	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近(	な交通施設との か状況	(60,200)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		規模一般住宅が 対住宅地域	が多い既	北6 m 市道		水道、下水	新飯塚3	.5 km	一(その他)
(2)	 範囲	東 40 m、	 西 70 m	n、南 200 i	m、北	100 m   模	準的使用	□ 用│戸建	 住宅地		
近隣一	標準的画地の形料	大等 間	口 約 1	I5 m、 奥行	<b></b> 約	12 m、	規模		180 ㎡程	度、 形状	: 長方形
地域	地域的特性	特記古い信	主宅団地		1	方位北 市道	交通	km	家駅 北西		令 (都) 1中専 (60,200)
	ままま西田の名	事項		47.77	路	- 0 11	施設				制
	地域要因の将 来予測									₹6 m直路がま はやや上昇傾Γ	多く、また外壁塗替に 句。
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因		Ĭ	0.0
` ′	定評価の手法	取引事例比			2	5,200 円/					
0	適用	収益還元法	収益値			/ 円/					
		原価法	積算信			/ 円/					
, , .	場の特性	あまり意識。 不動産業者 坪、建物3	は郊外の住宅 されていない こよる新築住 0 ~ 3 5 坪で	N。むしろ、 E宅分譲が非で で、2200	の中心は、 当地域の。 常に活発 <sup>-</sup> ~330	ように小中学 である。新第 0 万円。中さ 	リーマンジ 対に近近 経住宅価格 は宅は	接するエ 格は分譲 1000	:リアが選 [業者によ 万円台。	Wyされやすい こってかなりst	いのエリアで、駅距離は 1。周辺エリアでは県内 きがあり、土地 6 0 ~ 7
ì    検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	た。比準価 エリアにあ	各は近隣地域 って小中学校	はと類似の住	宅団地に月 当地域へ(	所在する更り の需要は堅証	也の事例? 間で、地位	を重視し	て試算し	、資料の客観	事例比較法のみ適用し 見性が高い。郊外の住宅 り、市場の実態を反映し
(8) 公規f 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標内準 訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ] 100			祖正	画地 行政 その他	因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円/㎡	100	100	100	[ <u>]</u>			補 正 	画地 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対年 象標( 基準体 準価)	利 の - 2基準地が共 安である場合の検討 対 代表標準地	2· 通地点(代表標	4,700 円/m 準地等と同一:	地点) 形 状 成 況	一般的 要 因 使 要 因	3   進出か 【 \ 最寄り	決定。プ の新飯均	、規模S	C の誕生  車人員は	に期待が集まっ H 2 6 H 3 ^	0 0 ㎡) にゆめタウンのっている。 1 の 5 年間で + 6 . 4 % 5 年間で 6 . 3 %
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+2.0 %	- 円 / m 半年間	要 因 の	世界 医	I	:U				

NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	画の形	地接	面道路的	カー主設の	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	飯塚3 C H		冢市				更地	(		ほぼり	長 北西	 ī5 m市道 ī5 m				(都) 1住居 70,200)
	-	1									準角	地				
b	飯塚3C	飯均	冢市				更地	(	,	長方形	形南東	[5.1 m市	道			(都)1住居 60,200)
<u></u>	- 140 飯塚3C	-	 冢市				建付			不整	以 南1	 2 m国道				(都)近商
_	- 100		3√1 I				地	(	)	)	T2   F3 14	2 川当地				80,200)
d	6塚3C		 冢市				建付			[EIE		I.5 m国				(都)1住居
	- 91	7					地	(	)	)   形	南6   二方					70,200)
е								(	,	)						
NO	取引命(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 比較	推定机格(円)		個別的比較	 的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[101.0]	100	100		07.055	100				街路	(	0.0	05.400
b	(	, 232	[100.0] 	100 [100.0]	[ / ] _100	[102.0] 		27,955	[110 			25,368	交通・ 接近	(	0.0	25,400
	28	,767	[100.0]	100	[ / ]	-		27,661	[110		2	25,101	環境	(	0.0	25,100
C	( 17,	, 868 , 868	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 80.0]		22,514	100 [ 97		2	3,139	画地		0.0	23,100
d	(	) .605	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.9]		34,033				26,220	行政・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		0.0	26,200
e		, 605	100.0		100	100		34,033	100			.0,220	( CO)	[100.	_	20,200
VO	ア事情・	<b>✓</b>		100 補正の内記		[ ]			] [	] 	要因の比			100		
NO	の内容	イ月率 変動率	ソ保学化	開止の内記	T.					上 1 巴 1 以 3	女凶のに	#又 Vノ Pソ 司				
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-1	.0   交i	通・接近	+6.0	環境	+5.0
	-	+0.17	画地	+2.0	├	0.0	こっての	 他	0.0	 行政	0	.0 ¦ 군(	 D他	0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>	-1	.0   交ì	通・接近	+6.0	環境	+5.0
		0.00	画地	+4.0	└ ¦行政	0.0	こって	· 他	0.0	 行政	0	.0   군(	· の他	0.0	L	
c	正常 9	%/月	街路		<del> </del>  交通・接		¦ ¦環境		0.0	<b>街路</b>	+5	.0 ¦交ì	通・接近	+3.0	環境	-10.0
	-	+0.16	 画地	-20.0	   行政		こって		<del> </del>	 行政				0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路		<del> </del>  交通・接		-   環境 		0.0	<b>街路</b>			通・接近	+3.0	環境	+20.0
	-	+0.17	 画地	+2.9	   行政		その		<b> </b>	 行政	0	: · · · · · · · · · · · · · · · ·	 D他	0.0	L	
e	9	%/月	街路		├ ├交通・接		  環境			<b>街路</b>		-	通・接近		環境	
			 画地		¦行政		 ¦その	-	·   	 行政		\ <del>-</del> -	 D他		L	

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及7	び地番								
njus,	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋ )	標準化	<b>公補正</b>	時点値	多正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						100 [	]	<u>[</u>	]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	<u>∝</u> で	地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因σ	) I	調達原価
	(円/	m²)				正按(	の風情 (円/㎡)	Par	(円/m	1 )	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]		00		
Í	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補	証				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	ķ	交通	・接近		環境			行政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
•	収益価格		円 (	円/m²)			70
			11 (	137 111 )			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が連たんす	る住宅地域で、投資技	¥算性に着目して取引さ	されないので、収益還	元法を非適用とした。	)

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 4 宅地-1

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

鑑定評価額7,360,000 円1 ㎡当たりの価格30,300 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 3年	7月	1日	(6)	[令和 3年1月]	円/m²
	A10 0 7 0 0	00 T	/ F \ /#-th @ 15***	T 245 /TL15			路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月	22日	(5)価格の種類	正常価格			価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定詞	評価							

2	鑑定評価額の決定	-V/-EI	い女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに飯	塚市鯰田	日字市ノ間	]2525章	番130					1	池積 ㎡)	(	243	法	令上の規	制等
準地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況	il ‡		な交通施 の状況	設との	(50,	,	専
	ほぼ整形 1:1	住宅 W 2			莫一般住宅だ 争な住宅地域		南東6 市道	m		水道、 ガス	浦田	⊞620	) m		( <i>र</i>	の他)	
(2)		東 6	60 m、西	150 m、	南 150	m、北	20 m	標準	≛的使月	用     戸建	 ≹住宅	地					
近			間口		m、 奥行	<b>方</b> 約	16 m	、 , 規	 模		240	m³程		形状は	まぼエ	 E方形	
隣 地	地域的特性	特記	→ 持になし。			街「基準	方位北	6 m	交通	浦田県	駅下	有東ス	方620 m	法令	(都	3) 2低	——— 専
域		事項				市道 路 -			施設					規制	(50		
	地域要因の将 来予測				i ぶ閑静な( iは若干の						の変	化は	は見受け	られなし	, I。 原	周辺では	住宅需
(3) 5	侵有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基 の個別 因	準地 的要	方化	立				+3.0
` ′	監定評価の手法 ※第四		例比較法	比準価	格	3	0,300	円/m	ាំ								
0	)適用	収益還:	元法	収益価			/	円/m	_								
		原価法		積算価	格		/	円/m	_								
		開発法		1.157 5.121	による価格		/	円/m									
(6)市	万場の特性	飯塚市 性が良	内又は福 好な地域	岡市へ勤和の需要は	心部への接 務する給与 底堅く、地 の 0 万円程	所得者でる 価は横ばし	ある。 ハかられ	人口は派 告干の上	載少傾[ 上昇で]	句である 隹移して	るもの こいる	つのst る。 言	筑豊地域 需要の中	の拠点都 心となる	『市で る価格	あるため	、利便
ì / ħ	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	還元法を行っ	は適用し ており説	ていない。 得力を有る	記地域であ 一方、取 する。従っ 記のとおり	引事例比 て、本件 <sup>-</sup>	iiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiii	意用に あ	あたって	ては、it	5内0	つ戸る	建住宅用:	地の取引	事例	を採用し	て試算
(8) 公規 示準		標準	<b>圭地</b>	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	一 公示1冊格			[ ]	100	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格しをた			/ m²	100	[ ]	[ ]						Œ	行政 その他		-	その他	
(9) 指か 定ら	飯塚(県)	号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	0.0 -4.0 -13.0
基の 準検	前年指定具准	地の価格	各	[102.0]	100	100	[103	3.0]	2	200		補 正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	+3.0 0.0
地討	0.4	,700 円	/ m²	100	[100.0]	[ 86.0]	100	)	3	30,200		-	その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的要 因										筑豊地域 定されて	
基準 準価	・ 2 基準地が共 校 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	弋表標準地	等と同一地	形状成況	1 1										は見受ける。	
地格の等	公示価格	.0.0	) () N/ 5	- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因	1	固別的要	因に変	変動はな	l I。						
前か	変動率 年間	+2.0	) % 半年	- 间	%												

<b>VO</b>	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚3C	飯	塚市				建付地	(		またり 方形		南東4 m 北西4 m 二方路				(都)1中専 (60,160)
		11														
b	飯塚3 C	:  飯 01	塚市				建付 地	(		ほほ   方形		北西13.1 北東4.7 角地				近商 (90,200)
c	飯塚3C		塚市				更地	(		ほほ ) 方形		北西6 m 北東4 m 二方路				(都) 1中専 (70,200) 土砂災害警戒区域
		03														
d	飯塚 3 C		塚市				更地	(		(ほほ ) 方形	t長 彡	北6 m道	路			(都) 1住居 (60,200)
e		10						(		)						
NO	取引	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付え			 定価格 円 / ㎡)	地域の	域要 北較		性定標準( (円/㎡)		别的要因( <sup>豉</sup>	カ	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[100.8] 100	100	100		04 000	100			00.0	街路		0.0	20.00
b	(	2,023	[100.0]	[100.6]	100.0	100		31,038	100			29,0	89 <b>安通</b> 接近	•	0.0	30,00
	24	,779	[100.0]	100	[100.0			24,439	[ 86			28,1	56 環境		0.0	29,00
C	42	) 2,346	100 [100.0]	[102.2] 100	100	_ <u>100</u> ] [101.0]		42,849				38,2	画地 58		3.0	39,40
d	(	)	100	[100.8]	100	100			_100				行政		0.0	
e	(	),627	[100.0]   100   100	100 [] 100	100	[100.0] _ <u>100</u> ] [ ]		34,904	[112 			31,0	26 その1	也 <u>[<b>103</b></u> 100		32,00
NO	ア事情の内容		ウ標準化								——— 或要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接迫	<sup>년</sup> -1.0	環境	+10.
		+0.10	画地	+4.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+9.0	交通・接続	Ē -5.0	環境	-17.
		+0.10	画地	+2.0	  行政		その		0.0	 行政		+1.0	 その他	0.0	- L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・		環境			街路			交通・接続		環境	+12.
		+0.17	·     画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	<u>- L</u>	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接迫		- 環境	÷ +16.
		+0.08			- - -   行政		ところ			 行政		i	 その他	0.0	- L	
e		% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路			交通・接続		環境	ŧ
					 _   行政		-  -   <del>そ</del> の			 行政		     	 その他			
	               	<b>.</b>			i		i					İ	〔比準価格			<b>30,300</b> 円 / m

									以へかり	( >   ~ )	-	- 0-0	•
(2)積算価格算定内	]訳												
(2)-1 原価法か	「適用できな」	い場合その理由	既月	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	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造/	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点修	逐正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)	
	<u>100</u> [	100						<u>100</u> [ ]	<u>L</u>				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補	計正 時点修正	付帯正後	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有家除	効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)	)
	<u>100</u>	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u> </u>	0			
熟成度修正	[	] / 100			積算価	插格		P	] / m²				
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造	֡֡֡֡֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率	
	% / 月 第 章	<b>■</b>				% / 月	費用					% / 月	3
地域要因の比較	往	<b>計路</b>	交通	・接近		環境		行政	·	₹(	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				
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						( )		( )
	収益価格		円 (	円/m²)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用目的の戸建	全住宅が建ち並ぶ既成化	主宅地域であり、賃貸で	市場が未成熟なため適	用しない。		

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会	社	
飯塚(県) - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 石田	美紀子	ED
· 一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个		9 400 00	00 III 1 m²:	<b>当たいの価格</b>		29 000 ⊞ / m²

#### |鑑定評価額 8,400,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 38,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 30,000 円/m<sup>2</sup> (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 8日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 3年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

(1)													
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚市柏の	の森字丁ノ	坪634種	番35				地積 (㎡)	1	221	法令上の規制等	等
地	形状	敷地の利用の 況	)現 周〕 況	辺の土地のラ	利用の状	接面道路	8の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	(都) 1住居 (60,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		莫一般住宅 <i>加</i> 住宅地域	が多い閑	北西5 m 市道		水道、 ガス、 下水	新飯塚	700 m		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	70 m、	南 40	m、北	40 m - 標	票準的使	.用 低層	住宅地				
近隣一	標準的画地の形状	大等 間口	約 16	m、 奥行	亍 約	14 m、	規模	'	220 m³₹	程度、 :	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	: l 1 <sub>0</sub>	街 5 m	市道	交i		家駅 南	東方700 m		(都) 1住居(60,200)	
		事項			路		施詞	1			規制	1	
	地域要因の将 来予測	戸建住宅を中心宅の不動産需要	いとした朗 専も活発化	成住宅団は こしており	也であり、 地価は	、今後も現る しばらく緩	状を維え やかに	持するも 上昇して	のと予え	則する。新 カと予測す	「築住 <sup>9</sup> 「る。	宅だけでなく既反	は住
(3)最	有効使用の判定	低層住宅地	C 97H781C	,	- 5   5   6	0 101 D \ \ m\		が象基 の個別 因	準地な				
` '	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	3	8,100 円/	′ m²						
の	適用	収益還元法	収益価	格	24	4,200 円/	′ m²						
		原価法	積算価			/ 円/							
		開発法		による価格		/ 円/						L-> Io- IB	1.0-1-
(6)市	場の特性	心であるが、不	動産業者( ほ成住宅地)	の需要も見 こついても!	込まれる。 取引が活	市内の戸頭 発化しており	建住宅市 ) 回復傾	場はコロ 向にある	コナの影 る。取引 <sup>・</sup>	響はなく、 価格の水準	特に新	はエンドユーザー/ 所興住宅の売れ行る り200~250r	きは
`´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	土地価格に見合	↑う賃料水≥ 宅地域でで	隼が形成され あるので、I	れていなし	ハため低位は	こ試算さ	れた。な	お、対	象基準地が	存する	一方、収益価格I 5地域は居住の快i 3衡にも留意して、	適性
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	要 個別的 ・ 要因の ・ 比較	の規	基準地 準価格 ]/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格	円 / m²	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた (9) 指か ら	指定基準地番飯塚(県)		時点	標準化補正	地域要の比較	更 個別的	の比	基準地 注価格 ]/㎡)	標 内 準 訳 化	その他 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 -	0.0 3.0 3.0
基の 準検 地討	前年指定基準36,	地の価格 000 円/㎡	[ 99.2] 100	100 [100.0]	100	[100.0]		38,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0		0.0
(10) 対年 象標(	削牛信牛1側恰	37,1	00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因				 、個人消			」 はる下押し圧力はな っている。	 5る
基準札 準価語	・ 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地 -	形状成況	1 1					であること から上昇に		堅調な住宅需要に こいる。	こ支
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+2.4 % 半年	円 / ㎡ 手間	要 因 % の	(個別的)要 因	I	要因に	変動はな	l I。				

00	取引事例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	i地 i状	接面道路 状況	各の 主	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	飯塚3C		塚市				建付地	(	,	ほぼ ) 方形		南東4 m市 北西4 m	道			(都)1中専 60,160)
b	- 2 飯塚3K H		塚市				建付地	(		台形 )	;	南西7 m市 北西3.5 m			(	(都)1住居 70,200)
	- 20	02										角地				
С	飯塚3C		塚市				建付 地	(	,	長方)	形	北6.2 m市	道			(都)1低専 40,60)
d	- 90 飯塚3K H	D7	塚市				更地	(		ほぼ ) 方形	長	北東4 m私	道		(	(都) 1中専 60,160)
e	- 2	16														
	-							(		)						
NO	取引(円)	西格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 比較		生定標準価 (円/㎡)	個別的 比較	的要因の	,	査定価格 (円/㎡)
a	( 32	, 023	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		31,038	100 [ 82			37,805	街路 交通・	0	.0	37,800
b	(	, 939	100 [100.0]	[102.2]	100 [ 90.0]	100 [101.0]		32,536	100	)		37,614	接近		.0	37,600
c	(	)	_100	[101.0]	100	100		<u> </u>	_100	)		<u> </u>	画地		.0 .0	
d	(	,459	100.0]	100	100.0]	100.0]		29,754	100	_		37,054	行政	0	.0	37,100
_	42	,402	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		42,826	[107	7.3]		39,912	その他		.0	39,900
e	(	,	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	[ ]			100	]				[ <b>100.0</b>	<b>)</b> ]	
<b>V</b> 0	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓	7					工地域	要因	の比較の内	i訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	逐通・接近	-5.0	環境	-10.0
		+0.10	画地	+4.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0   <del>7</del>	 - の他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	逐通・接近	+2.0	環境	-16.0
		+0.20	画地	+1.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	: :-の他	0.0		
c		% / 月			交通・接		環境		0.0	街路 		i .	逐通・接近	-6.0	環境	-11.0
		+0.10	画地		  行政 		その		0.0	 行政		-5.0		0.0		
d		% / 月			交通・接		· · 環境 ·		0.0	街路 		<u>.</u> _	逐通・接近	0.0	環境	+14.0
		+0.10	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		-2.0	の他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接	·····································	環境			街路		3	逐通・接近		環境	
			画地		行政		その	 他	:	行政		7	 - の他			

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で近	適切な	資料の把握	屋が[	困難であるため			
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ĭ	造成事例番	:号			-		所在及7	び地番						
3	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修正		造成工事費の補 多正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́ )				(円/㎡)
			100	)	100						<u>100</u>		]	
			L								L J			
1	寸帯費用		標準化	/補正	日 時点修正	付帯費 正後の	豊用の補修		i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因の比   較	個別的要 比較	要因の	<b>耳調達原価</b>
	(円/	m²)					(円/㎡)	Par	(円/m	ı )	¥X	LU#X		(円/㎡)
			100	)	100				(	%)	100	[	]	
			L	J	100						L J	100		
蔂	热成度修正		[	]	/ 100			積算值	価格		F.	] / m²		
内記	Я													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
			%/月	工事					% / 月	費用				% / 月
				費										
地均	域要因の比	.較		街路		交通	・接近		環境		行政		その他	ti ti
	_													

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
¥	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,609,722	513,700	2,096,022	1,854,260	241,762	( 0.9742) 235,525	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	5,352,841	円 ( 24	4,200 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	建物の状	<del></del> t況										飲琢(県) ———	- 5 A	6地-4
		用			建築區	面積	( m²)		構造・原	階層		延床	面積	(	m²)
共同	司住宅						100.00	L S	2 F	=				200.00	)
<u> </u>	 公法上の規	制等													
	金地域等		基準建蔽率	※等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口			前面道路、	幅員等	
(≹	祁) 1住	居	6	60 %		200 %	200 %		221 m²	16.	.5 m× 1	13.4 m	前面道路:		5.0 m
木	見定建物σ	)概要		( 2	L D K 、	5 0 m² )	全4戸の賃賃	アパー	有効率	10	00.0 %	外階段	│特定連路3 と想定のため	きでの距離:	m
			トを想定 						の理由						
(3)	-3 総収益	算出内	訳												
	階層	用途	<u> </u>	床面		有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃約	作り月額 料	月	額支払賃	料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
					(m²)	(%)	(m²)	(円)			(	円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
,	1 ~ 1	居宅			100.00	100.0	100.00	)	1,050		105,	,000	2.	0 21	10,000
ļ ,	2 ~ 2	居宅			100.00	100.0	100.00	)	1,100		110,	,000	2.	0 22	20,000
	2 ~ 2														
	~														
	~														
	~														
					200.00	100.0	200.00	)			215,	,000		43	30,000
	計 F額支払賃	<b></b> <b>€</b> ¥∜							215	000 [	円 × 12	<u></u> ケロ		2,580,0	000 III
	共益費(管							四/	m² x	000 1		ノ <u>ハ</u> 12ケ月		2,300,0	0円
	•		の算出根拠				共益費を授予			こめ計			<u> </u>		013
			車場使用料等	等)			4	4,000 円/	台 x		4 台x 12	ケ月+		= 192,0	000円
Í	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)	)			敷金等により	2担保され	れており言	†上し	ンない。				0 円
	空等によ				<del></del>		2.	580,000	円×		6.0	%			
<u> </u>			(%)+(	× 全	至	%))	+	192,000	円×		6.0	% =			320 円
	以上計 2缸全等σ		 法(空室損失者	老康公	<b>叁</b> \		420	,000 円 ×	, 04	.0 %	~	1	00 % =	2,605,6	
			3 (全至損失を なび償却額			畫後)		,000 円 × 年数(		.0 % 年)	  運用利		00 % = %)	4,0	042 円
							1544	円×		%	×	(	= '		0 円
			保証金等の運	用益	(空室損失	考慮後)		円×		%			% =	TT 4 2:	0 円
	総収益		+ +	· de l					09,722 円		(		11,809	円/m̄)	
			月額支払賃				( )内は支 点修 標準化		1 <del>1</del> 42 +址+	at	甘淮师	t *	· 中田任	甘淮州甘涉毗	の佳业
NO	事例番	5	事例の第 実質賃料 (円/m		事情补 正	正時	記修   標準10  補正 	∑   建物  差修正 	恰 地	或要 北較	基準階格差修正	E (	記定実質賃料 円/㎡)	基準地基準階	の貝科
а	飯塚 3 K ) -	X(賃 1103	1,13		100 [100.0	<u>[100</u> ]	-	100 [100.			100 [100.0	_	1,195	対象基準階の 月額実質賃料 1,102	円/㎡
b	飯塚3C ) -	E(賃 1102	1,11	19	100 [100.0			100 [105.			100 [100.0	_	1,066	月額支払賃料 ( 1,100	円/㎡)
С	-		(	)	<u>100</u>		100	100	] 100	]	<u>100</u>			↓ 基準階 2 F	В

				` ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		111,200	円	27,800,000 × 0.4 9	%	
維持管理費		138,600	円	2,772,000 × 5.0 9	%	
	土地	13,700	円	查定額		
公租公課	建物	194,600	円	27,800,000 × 50.0 % >	14.00	/ 1000
損害保険料		27,800	円	27,800,000 × 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		27,800	円	27,800,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		513,700	円	( 2,324 円/㎡) (	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	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	Ŧ	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		27,800,000 円	3	425 000 TI / m² 200 00 m²	設計監理	
元利逓増償還率		0.0667		135,000 円 / ㎡× 200.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	: (100%+	3.00 %) 設備部分
			_	0.0536 × 40 % + 0.0669 × 40 % +	0.0927 ×	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,854,260 円 8,390 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,				
総収益					2,609,722	円
総費用					513,700	円
純収益 -					2,096,022	円
建物等に帰属する純収益					1,854,260	円
土地に帰属する純収益 -					241,762	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				235,525	円
×				(	1,066	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 9	%			
		5,352,841 F	<del>"</del> ]	(	24,200	円 / m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 6 宅地-1

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

鑑定評価額 11,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 26,600 円/㎡

### 1 基本的事項

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

2	鑑定評価額の決定	この理由の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯均	京市幸袋	字昆砂門	537番3	3 0					地積 ( m² )	·	433	注	5令上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の現	, 周〕 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	) 状況	供給 処理施 設状況		を な交通施 の状況	題との		ß) 1住, ,200)	居
_	長方形 1:2	住宅 W 2					南4 m 市道			水道、 下水	新飯均	32.7 km		•	: の他) ! 条区域	
(2)		東 200	m、西	200 m、	南 100	m、北	50 m	標準	 隼的使月	用低層	 住宅地					
近		大等	間口糸	16	m、 奥行	亍 約	25 m.	. 規	模		400 m <sup>2</sup>	程度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記古事項	くからの	注宅地域	į	街 基準	■方位北 · m市道		交通施設	km	家駅 1	西方2.7	法令規制	¦(60	部) 1住 ,160) 2条区域	居
=	地域要因の将 来予測	3 11		二、新規	別分譲地は		格で取る	川され			影響か	ら既成住	1	也価	にも底打	ち感が
(3)晶	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	低層住宅	地							対象基準 の個別的 因		位				+4.0
` ′	監定評価の手法	取引事例		比準価		2	6,500		1							
0	)適用	収益還元	法	収益価			/	円/m								
		原価法		積算価			/	円/m	_							
		開発法			による価格		/	円/m			<b>+184</b>	±n +v 1-±	- 1- &C 15		- 0 0 11 1	·//=-
(6) ਜ	万場の特性	る勤労世	帯や地縁 波及した	選好性	家市都心周 を有する個 也価は底打	人等が中	心である	。飯均	冢市でに	は、ミニ	分譲地	等の販売	は堅調で	゙゙あじ	)、これが	「既成の
ì Á	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	め評価に ける取引	当たって 事例に基	は、収益	地域であり、 益還元法の 証的な価格 こ留意の上、	適用は断だ であり、:	念し、取 規範性の	7引事例 高い記	列比較》 式算価	まによる 各が得ら	試算を	行った。	比準価格	は、	現実の市	場にお
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		引的 因の 皎	の規		標 内 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	円/	<u>[</u>	100	100	100	[ 1 100	]			補正	画地 行政		因	行政 その他	
を (9) 指 定 ら	指定基準地番		- 3	時点 修正	標準化補正	し 地域 り り り り り り り り り り り り り り り り り り	更 個別	別的 因の	の比差		標 内 準 化	その他 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 0.0 -8.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,700 円/	. 1-	99.2]	100 [104.0]	100	[104		2	5,800	補正	画地 行政 その他	+4.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準価	ら 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	前年標準価格 26,500 - 2 基準地が共通地点(代表標準地等 である場合の検討			形 状成 况	地地	国」 た	不動産	霍需要に	支えら	れている	<b>5</b> .			ているが、 ]ち、上昇	
地格 の等 前か	公示価格	+0.4	% 半年間	- 円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要	見に変	動はなり	ν I <sub>o</sub>					

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	「 の チ	画地 形状	接面道状况	色路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚3 C		<b>家市</b>				建付地	(		ほに ) 方デ	 ぎ長 ド	西4.5 m	 市道				(都)近商 90,200)
		14								+_							(***
b	飯塚3 C		冢市				更地	(		(長7)	5形	南東5.1	M巾坦				(都)1住居 60,200)
c	- 140 飯塚 3 C		 家市				更地			ほ	 ぎ長	北西5 m	市道				 (都)1住居
	H							(		方		北東5 m					70,200)
	_	1										準角地					
d	飯塚3 C H	D 飯 <sup>t</sup>	冢市				更地	(		長7	方形	南東9 m	 市道				(都)1低専 50,80)
	- 10	01															
е	-							(		)							
NO	取引(円)	西格 / m²)	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 / ㎡)		□□□□ 対要 比較		性定標準( (円/㎡)		個別的 比較	勺要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	074	100	[100.7] 100	100	100		00 450	10			00.4		路	(	0.0	27 500
b	(	,974	100.0]	[100.0]	100.0]	100.0]		26,156	10	9.0]		26,4		E通・ E近	(	0.0	27,500
	28	,767	[100.0]	100	[ / ]	[104.0]		27,661	[11	3.3]		24,4		境	(	0.0	25,400
С	28	, 232	<u>100</u> [100.0]	[101.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [102.0]		27,955	10	3.3]		24,6		地	+4	1.0	25,700
d	(	)	100	[101.4]	100	_100		,	_10			,-	17	政	(	0.0	
_	33	,599	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		34,069	+	9.8]		26,2	47 - 7	の他		0.0	27,300
e		,	<u>100</u> [ ]	100	[ ]	[ ]			<u>10</u>	]					[ <b>104</b> .	<u>U</u> J	
NO	ア事情の内容			補正の内記						工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-1.0	環境	0.0
		+0.10	画地	0.0	├───	0.0	しての	- – – – – – 他	0.0	 行政		0.0	 その他	. – – – - !	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	+1.0	環境	+10.0
		0.00	 画地		 ¦行政		   <del>て</del> の			行政		i	 その他		0.0	Ĺ	
c	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		- 環境			街路		+2.0				環境	+10.0
	1	+0.17					-  -   その			 行政		i	その他		0.0	L	
Ч	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路					-2.0	環境	.00.5
<b>-</b>	1	+0.16					L					i				L	+30.0
		04 / 🖸		0.0	1		¦その     理培		0.0	行政 ———		-2.0			0.0	I==1=	
e		% / 月			交通・接	 :江	·環境			街路		ا اِ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	交通・			□環境 □ □ □ □ □ □	
			画地		行政		¦その	他		行政		i	その他	ļ			

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	び地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準化	<b>公補正</b>	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100						<u>100</u>	]	10	]		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	<u>∝</u> で	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因の	D A	調達原価
	(円/	m²)				正按(	の風情 (円/㎡)	Par	でに (円/m	1 )	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]		]		
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月3	<b>室動率</b>	付帯	標準化補	証				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	¥	交通	・接近		環境		;	行政			その他	1

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

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定	株式会社	
飯塚(県) - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	石田 美紀子	ЕП
鑑定評価額		3,220,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		5,300 円/㎡
1 基本的事項					·	

#### 

#### 2 銀定証価額の注定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚市八木	:山字本村10万	76番					地積 ( m² )	.	608	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の3 況	現 周辺の土地 沢	地の利	用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	足との	準都計 (70,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 1	農家住宅、- 地等がみられ		宅地域	北西3.5 m 市道、 北東側道		-	城戸南	蔵院前5.7	km	(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 130 m、西	 90 m、南	200 m	、北	40 m 🗼	票準的個	吏用 農家	住宅地			
近	標準的画地の形物	大等 間口	約 20 m、	奥行	約	30 m、	規模	l	600 m³₹	呈度、 :	形状(	ほぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記八木山地区	区の既存集落		野 : 3 . 路 :	5 m市道	交施	5.7 k		駅北東方		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測	八木山地区の農 れる。既存集落										加するものと予測さ
. ,	最有効使用の判定	農家住宅地	11.35.77.15					4)対象基準 の個別 因	準地 準 的要	角地		+1.0
` '	艦定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格		5	5,300 円/						
ľ	) X2/13	収益還元法      原価法	収益価格 精算価格			/ 円/						
		開発法	開発法による	<b>価</b> 枚		/ 円/						
(6) ī	市場の特性	る地元居住者及る	びその血縁関係: 成住宅地の需要:	者で、 が弱い	圏外からうえに制	るの転入者! 農家住宅地で	は殆ど では高齢	皆無に近い	1。筑豊	地区におい	てはコ	地縁的選好性を有す 1ロナの影響は見られ )、不動産市場の動き
Ì Ì Å	试算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	等収益物件は皆然	無であり、自己 亭滞を反映して	使用目いる比	的の取引	が支配的	で賃貸す	市場が形成	えされて	いないため	、収益	近隣地域はアパート 6価格は試算しない。 -分考慮のうえ、鑑定
(8) 公規 示準	代表標準地 付表標準地番号 格	標準地	時点 標準 修正 補ī	集化 E	地域要 因の比 較		のŧ	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	· 公示価格	円/㎡	[ ] 100 [	_	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 標準	集化 E	地域要 因の比 較		のt	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100 100	 [	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 年標準価格等か	5 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格	5,40 通地点(代表標準地等	形 成 - 要 円/㎡ 因	動状況	一要 地要 個要	は、山間語ののは、大田のののでは、大田のののでは、大田のののでは、大田のののでは、大田のののでは、大田のののでは、大田のののでは、大田のののでは、大田のののでは、大田のののでは、大田のでは、大田ののでは、大田ののでは、大田ののでは、大田ののでは、大田のでは、大田ののでは、大田ののでは、大田ののでは、大田のでは、大田ののでは、大田のでは、日のでは、日のでは、日のでは、日のでは、日のでは、日のでは、日のでは、日	O、住宅 『の農家 也価下落	投資につ 集落では	いては基 過疎化に して底値	調として採	まち直し 悪要はに	まぼ皆無であることか

<b>VO</b>	取引事 例番号		所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	ō の <del>J</del>	画地 形状	接面道状況	直路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚3C[ H		塚市				建付地	(		長7	 5形	東4 m市	—— 道			(	(都) 70,200)
b	- 20 飯塚3C	_	·宏士				伐宁			  =-	-π<	<b>車47</b> m	<b>本</b> :岩				(都)
J	- 100°		塚市				貸家 建付 地	(		)	5形	東4.7 m	中坦			(	(旬) 70,200)
c	飯塚3 C I H	_	塚市				更地	(		長7	5形	南7 m市	道				(都) 70,200)
_	- 20						<b>-</b>					льт.	\- <u>-</u>				/ +/7 \
d	飯塚3K		塚市				更地	(		<b>小</b> 語 	整形	北西6 m   東3 m   角地	巾坦			(	(都) 80,200)
e	- 21	_															
	_							(		)							
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		性定標準( (円/㎡)		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
Э	(	)	100	[ 98.8] 100	100	100		0.704	10			F F:		街路	(	0.0	F 000
b	(	891	100.0]	[ 98.6]	100.0]	[100.0]		8,784	10	7.6] 0		5,5	_	交通・ 接近	(	0.0	5,630
	7,	479 <sup>′</sup>	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		7,160		1.8]		5,0		環境	(	0.0	5,100
С	5.	939 )	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]		5,897	10	0 5.8]		5,0		画地	+1	1.0	5,140
d	(	)	100	[ 98.8]	100	100		.,	_10			-,-		行政	(	0.0	
	5,	279	100.0]	100	100	100		8,522	[15	9.8]		5,3	33	その他		0.0	5,390
e	(	1		100		[ ]			[	]					[ <b>101</b> .	ונט	
VO	ア事情 イの内容 変	/月率 逐動率	ウ標準化	補正の内部	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳			·	
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通	・接近	+4.0	環境	+50.0
	-	0.20	画地	0.0	├───	0.0	\ \ その	 他	0.0	 行政		0.0	その	- – – – - 他	0.0	L	
 o	正常 %	6/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	·····································	¦ ¦環境		0.0	街路		+1.0	交通	・接近	+4.0	環境	+35.0
	-	0.20	 画地		   行政		`   <del>そ</del> の			 行政		0.0	L		0.0	Ĺ	
	正常 %	6/月	街路		  交通・接		  環境 			街路				・接近		環境	+5.0
	-	0.10	 画地		 ¦行政		-   <del>そ</del> の			 行政		0.0			0.0	L	
 b	正常 %	6/月	街路		交通・接		;   環境		0.0	街路				・接近		環境	+45.0
		0.10			 ¦行政		 			行政		10.0+      0.0	L		0.0	L	~ <del>~</del> ~.∪
<u> </u>	9/	6/月	街路		交通・接		; · 環境		0.0	街路				・接近		環境	
			  画地		 ¦行政		 	 他		行政		ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	その			L	
			_		İ		í					I	i				

(0)	イキ ケケ / エ ↓ り ケ	~ <del>_</del> _	÷0															
(2)	積算価格算	建正闪	訳															
(2)	)-1 原信	話法が	適用でき	ないは	場合その理由	E	既存	農家集落	で再調	建原価の	D把	握	が困難な	ため				
(2)	)-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	易合(	の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番	ŧ								
1	素地の取得		事情補	証	時点修正		価材	の補修正後 各 ( 円 / ㎡ )	ì	造成工事費		·)	標準化	比補正	時点値	<b>修正</b>	貨	造成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡)
	<u> </u>		<u>100</u>	]	100								<u>10</u>	]				
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修		<b>京効宅地仏</b>		で	地域引	要因の比	個別的	的要因(	の 🏻	<b>事調達原価</b>
	(円/	m²)				П.		の価格 (円/㎡)	į p	余した価格 (円)		)	較		比較			(円/m²)
			100 [	]	100					(	(	%)	<u>10</u>	]		]		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				F	9 / ㎡			
内	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率		付帯	標準化补	#正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / <i>}</i>		費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	交	通	・接近		環境				行政			その他	2

(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											
<b>+</b>															
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		) (r-g)								
法						( )	( )								
							%								
	収益価格		円 (	円 / m²)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街地から遠い農家	住宅地域で、賃貸ア	パート等収益物件はなく	〈賃貸市場が成立して	いないため。									

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 8 宅地-1

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

鑑定評価額8,430,000 円1 ㎡当たりの価格25,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2 \ 宁地钿本口	△和 2年 6日 20日	(こ)(無ねの無料	正党価格	路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	量に計画限り/人に		**											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに飯	 塚市下三	 :緒字八本	松35番	7 1 5				地積 (㎡)	(	337	法令上の規制	訓等
地地	形状	敷地(	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	設との	(都) 1低專 (40,60)	Ē
	長方形 :1.5	住宅 W 1			莫一般住宅/ 注宅地域	が多い高	東5.2 m 市道		水道、下水	新飯塚	2.5 km		(その他)	
(2)	範囲	東 12	:0 m、西	30 m、	南 120	m、北	40 m 標	準的使用	□ 用 戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形状	大等	間口	約 16	m、 奥í	亍 約	21 m、	規模		330 m²₹	呈度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記	区画整然の	とした既成	住宅団地	街 基準 5 .	≝方位 北 2 m市道	交通施設	¦ km	家駅 南	東方2.5	法令規制	(都) 1低頁(40,60)	<b></b>
	地域要因の将 来予測						るものと予済 から、地価I						へて環境面でや する。	や劣
	有効使用の判定	戸建住	宅地					(4)	対象基準 の個別的 因		位			+2.0
	定評価の手法 適用	収益還:	例比較法 二:+	比準価		2	5,000 円/							
	~	原価法	几伍	積算価			/ 円/							
		開発法			™ による価格	ζ.	/ 円/							
(6)市	場の特性	も多少見 動きが活	受けられる 発化してる	る。古い住 おり、コロ	宅団地で ナによる	需要はやや弱	引いものの いない。〕	の、隣接 取引価格	する住 の水準	宅団地とは	とべて割	ューザーで圏外 <i>1</i> 創安感があり、行 D土地で700	余々に	
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ート等I よって、	収益物件	は少なく、 不動産需約	自己使用	目的の取	引が支配的で	で賃貸市	場が未成	熱であ	るため、川	又益価料	-方、近隣地域  各は試算しなか・ 意して、鑑定評(	った。
示準标	代表標準地 面標準地番号 B	標準	= 世	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	公示価格			[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[ ]	[	] 100				その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番飯塚(県)	号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	要 個別的 北 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境	0.0	要 環境	+1.0 -1.0 0.0
基の 準検 地討	前年指定基準24,	地の価桁 700 円		100	100 [100.0]	100	[102.0]	2	24,900	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	+3.0 0.0
(10) 対年 象標の	削牛條準11111倍			00 円 / ㎡	価 変					個人消			」 よる下押し圧力に している。	はある
基準相準価記地格	◆ である場合の検討	通地点(代 標準地	<b>、</b> 表標準地	寺と同一地 -	形状	要 [	☑ 5、地	価はこれ	までの	下落から	る住宅団5 上昇に転り		べて割安感ある <i>こ</i> る。	ことか
の等前か	公示価格 変動率 年間	+1.2	% 半年	円/㎡ 間	要 因 % の	要。		要因に変	変動はない	, I <sub>o</sub>				

宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	色路の		要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a			<b>家市</b>				建付地	(	,	不整 )	那	西4.5 m	市道				(都) 1住居 60,180)
b	- 20 飯塚3C		 塚市				岱宏			ほほ	řE.	南西4 m	市道				(都)1中専
	- 110		-3/1 J				貸家 建付地	(		方形		南西4 m					70,160)
c	飯塚3 C		塚市				建付地	(	,	ほほ) 方形	ĔŒ Ķ	南東4 m 北西4 m					(都)1中専 60,160)
	- 21	11										二方路					
d	飯塚3C		<b>家市</b>				建付地	(	,	台形)	<u>;</u>	北11.4	m市道			(	(都)1低専 50,80)
e	- 113	30															
	_							(		)							
NO	取引位(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		推定標準( (円/㎡)	<b>西</b>	個別的 比較	的要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[101.4]	100	100		00.004	100			22.0	街		C	0.0	00.000
b	(	,561 )	[100.0] 	100 [100.8]	[100.0] 	[ 94.1 ] 		23,234	100			23,3	U <del>4</del> 交接	通・ 近	C	0.0	23,800
_	25	,747	[100.0]	100	[100.0]			25,444	[ 97	_		26,0		境	C	0.0	26,500
С	32	,023	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		31,038				25,1	32   画			2.0	25,600
d	(	)	100	[100.5] 100	100	100		00 440	100			22.20	行			0.0	22.000
e	(	,002	100.0]	[ ]	100.0]	[100.0]		22,112	100			23,3	99 -	の他	[102.	0.0 <b>0</b> ]	23,900
				100		[ ]			[	]					100		
NO	ア事情の内容を			補正の内部	7				-	工地域	要因	の比較の	内訳				
а	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+3.0	環境	-5.0
	-	+0.15	画地	 -5.9	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+4.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		<del> </del>   交通・排	<del>返近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+1.0	環境	-5.0
	-	+0.08	画地	+2.0	 ¦行政		-   <del>そ</del> の		. – – – –	 行政		i	 その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・排		環境			 街路			交通・			環境	+20.0
		+0.10			_ ¦行政		├ ├その			 行政		i	その他		0.0	<u></u>	
d	正常	% / 月	街路		交通・指		環境		0.0	街路			交通・			環境	-10.0
		+0.09			    行政		\ \ \			 行政		1	へ <u>~</u>  その他			L	-10.0
_		) <sub>6</sub> / 🗗	街路		1		1		0.0			l			0.0	_   理+辛	
e		70 / 月	<u> </u>		交通・排	 x行	□環境 - L			街路 		ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ .	交通・			·環境 - 	
			画地		¦行政 '		その	他		行政		 	その他				

才比準価格決定の理由 [ 比準価格: **25,000** 円 / ㎡]

													以少	(木)	-	0	七地-3
(2)積	算価格算	定内	訳														
(2)-1	1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で再	<b>再調達</b>	原価の把握	屋が	困難なため	<b>&gt;</b>					
(2)-2	2 造成	<b></b>	内等に存	し原	価法の適用が可能	念場合	の価格										
造原	戎事例番·	号			-		所在及7	び地番									
素均	地の取得	価格	事情補	ìŒ	時点修正	の価権		造	成工事費		標準化	補正	時点(	修正	j	修正後	事費の補 の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/n	n )						(	円/㎡)
			<u>100</u> [	]	100						<u>100</u>	]	-	1			
付持	帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要  較	因の比	個別的 比較	的要因	の i	再調達	原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	Par	(円/n	n²)	+*		10+2			(	円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]	<u>[</u>				
熟月	<b></b>		[	]	/ 100			積算化	<b>西格</b>			F	] / m²		•		
内訳																	
素り地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補	Ē				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域到	要因の比	較		街路	<b></b> 各	交通	・接近		環境	'	ŕ	政			そのイ	也	
(0) 117	1 X /T 16 6		±														

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	   元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円 / m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の戸建住宅	5地域で賃貸アパート	等収益物件はなく、賃貸	貸市場が成立していな	いため。	

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

令和 3年 7月 27日提出 飯塚(県) - 9 宅地-1

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

鑑定評価額 3,230,000 円 1 ㎡当たりの価格 11,500 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3 年 7月 5日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 3年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 1	鑑定評価額の決定	の埋田の	岩											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯塚市	5長尾字	谷105	5 0 番 1						地積 (㎡)		281	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺(	の土地のラ	利用の状	接面证	道路の物		供給 処理施 設状況		な交通施設の状況	ひとの	(都) (70,200)
	長方形 1:2	住宅 W 2		中規模した住宅	一般住宅を 宅地域	主体と	 南西7 m 県道	l	;	水道	上穂波	1.1 km		(その他)
(2)	範囲	東 50 m	、西	50 m、	南 150	m、北	150 m	標準的	的使用	戸建	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間	1 約	14 r	n、 奥行	<b></b> 約	25 m、	規模	<b></b>	(	300 m²₹	呈度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街 7 m	県道		交通		坡駅 北	方1.1 km		(都) (70,200)
		事項				路			施設	1			規制	 
	地域要因の将 来予測	既存住宅地 状を維持す							向が	続いて	いる。		開発は!	見られず、今後も現
` ′	侵有効使用の判定	戸建住宅地								対象基準 の個別的 因	<sup>‡地</sup> な り要	l I		
` '	監定評価の手法	取引事例比		比準価格		1	1,500		ļ <b>"</b>					
U.	)適用	収益還元法	·   I	収益価格				円/㎡						
		原価法		積算価格 				円 / m²						
	-10 - 1+10	開発法			よる価格			円 / ㎡ — := ::::/	/a .u. +	- <del>/-  -</del> -		***************************************		<b>一人</b> 医缺分学识
(6) 1	5場の特性	いで古くか	ら住宅が 、通勤和	が建ち並	ぶ旧筑穂 にはやや	町の中心i 不便である	†街地で る。なお	あるが、 、福北I	、若者 ゆたか	るの流入 ・線の桂	は少な川駅近	い。最寄の くだと小規	上穂波	-マン等。長崎街道沿 な駅は原田線で運行本 対開発による宅地分譲
` / 村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	適用した。	比準価を	各で採用 列を重視	した事例( して試算	の取引価ね しており、	各はいず	れも数す	百万円	]で標準	地と同	水準である	。さら	取引事例比較法のみ にその中から、近隣 1る比準価格を採用し
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の (			標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		ı	1	100	100	г	]			補	画地		因 行政
格し をた	公グバ両行	円/m	$\frac{1}{1}$	$\left  \frac{1}{00} \right $	]	[ ]	100	_			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の (		m	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[	]	100	100	[	]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/m	Î 1	00	]	[ ]	100	_			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	1	1,800		価 変、格 動	一般的 要 因	1 1	家駅徒5 出が決定	透り に 大き とうしょう とうしょう かいしょう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	ある卸売規模S(	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	™(66 , に期待が集	, 700 長まって	) ㎡) にゆめタウンの [いる。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標標準地	標学地寺ぐ	· 问一地点 -	形 状成 況	世史						t 1 日当たり R 3 の 5 年		、前後と少ない。 上穂 7.6%
地格 の等 前か	公示価格	-2.5 %		- 円 / ㎡ 0/	要 _ 因 る の	(個別的)要 因		こなし						
13.3 13	交動十   十间	2.0 /0		,	٠, ٠,									

V0	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表表	取引時点	類型	地積	( m²)	画の形	地 接面: 状 状況	道路の	主要設の	要交通) )状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚 3 C		塚市				貸家 建付 地	(		ほぼ. ) 方形		m市道				(都) 80,200)
b	飯塚30		塚市				更地	(		台形)	南東4				(	(都) 70,200)
	- 13	23									角地					
С	飯塚3 C H		塚市				更地	(		ほぼ う 方形		m市道				(都) 70,200)
d		01	:f击 371±1110T				更地			台形	<b>北5 m</b> 町	T2岩				(都)2低專
u	Н	. D	穂郡桂川町				- 史地	(		)   百形	1₽2 III#	」但			(	(旬) 21成等 50,80)
e		.02														
	-							(		)						
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較	推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	要因0	)	查定価格 (円/㎡)
a	(	2,898	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		12,522	10	<u>0</u> 8.8]	11,		<b>封路</b>	C	0.0	11,500
b	(	2,030	100.03	[ 98.7]	100.03	100		12,022	_10	-	11,		交通・ 妾近	C	0.0	11,500
	14	1,600	[100.0]	100	[ / ]	-		14,268	+	5.4]	12,3	364	環境	C	0.0	12,40
С	(   14	, 1,081	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]		13,942	10	3.0]	12,3	338	画地	C	0.0	12,30
d	(	,	100	[ 99.2]	_100	_100			_10	0			<b>亍政</b>		0.0	
e	(	0,636	[100.0]	100	100	100		11,723	10	0.0]	11,	723	その他	. <b>100</b>	0.0	11,70
	(	,	/	100		[ ]			]	]				100	<u>.</u>	
10	ア事情の内容		図 ウ標準化	補正の内記	R					工地域	要因の比較の	D内訳				
a	正常	% / F	<b>街路</b>	0.0	交通・持	接近 0.0	環境		0.0	街路	-2.0	交通	·接近 <sub>+</sub>	11.0	環境	0.0
		0.00	画地	+3.0	├───	0.0	しての	· 他	0.0	行政	0.0	一子の作	 也	0.0	L	
b	正常	% / F	<b>街路</b>	0.0	交通・持	 <del></del>	<del> </del>  環境		0.0	街路	-1.0	<del> </del>  交通	·接近 <sub>+</sub>	11.0	環境	+5.0
		-0.21	画地	+1.0	¦行政		しての			 行政	0.0	こって	 也	0.0	L	
c	正常	% / F	<b>街路</b>		¦ ▽交通・扌		!			街路		-	・接近		環境	+10.0
		0.00	)      画地		¦行政		¦その			 行政	-	i	 也	0.0	<u>_</u>	
d	正常	% / F	1 街路		交通・持		¦ ¦環境		0.0	 街路		1	・接近		環境	0.0
		-0.10			    行政		 			 行政		     そのf			L	
e		% / E	計街路	-10.0	交通・技		- - - 環境		0.0	街路		交通		0.0	環境	
-		,	,     画地		; <u>人</u>  - 	<del>-</del>	`     その			· 行政		<del>へに</del>   <del>そ</del> のf			L	
			쁘걘		   1 1 TrX		1 500	تا		IJIIX		CUI	5			

												MX. VI	(214)		•	0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できれ	ない均	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原信	西法の適用が可	可能なり	場合の	の価格										
造成事例番号			-			所在及	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	道	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	修正		逐正後(	事費の補 の価格 円 / ㎡)
	<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	<u>L</u>	]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	有	i効宅地化록 ≷した価格	をで	地域 較	要因のと	也 個別的 比較	的要因	の	調達原	<b>京価</b>
(円/㎡)					<u> </u>	(円/m²)	PO	、Oル画品 (円/n	n²)	+*		10+X			(	円/m²)
	100 [	]	100					(	%)	<u>10</u>	00]					
熟成度修正	]	]	/ 100				積算	価格				円/m³				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	i	3	交通・	・接近		環境			行政			その他	3	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法	(1.5)	()	(12)	()	(12)	( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			70
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ 断し、収益還元法を		辺にはアパート等はなく	(、収益性に基づいて)	取引されることはな	ハと判

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 10 宅地-1

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

鑑定評価額2,530,000 円1 ㎡当たりの価格13,100 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2 / 安地-----------------------------------	ATI 0 F 0 B 0 F D	/ Γ ) /亜 均 の 毛手 半百	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	<b>Eの埋田の要言</b>											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市長	電字過 / 元	;22番96	6				地積 ( ㎡ )	(	193	法令上の規制等	等
地	形状	敷地の利用の	)現 周辺 況	型の土地の	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接近位	な交通施設 の状況	との	(都) (70,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		美一般住宅が さいた住宅		東5 m 市道		水道	桂川920	m		(その他)	
(2)	範囲	東 150 m、西	50 m、	南 60	m、北	100 m	標準的使	用戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形	大等 間口	約 13	m、 奥行	亍 約	15 m、	規模		200 ㎡程	度、用	形状 信	まぼ正方形	
地域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	il 1.	街 基準 5 m 路	重方位北 ↑市道	交通施制		沢南西方9	20 m	法令規制	(都) ¦(70,200)	
-	地域要因の将 来予測	当該地域は、 準は飯塚市郊ダ										└ ヒ予測する。地値 ヒ予測する。	西水
	最有効使用の判定	戸建住宅地					`	)対象基準 の個別的 因		Ϋ		4	+2.0
` ,	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法			1	-,	/ m²						
		収益還元法	収益価				/ m²						
		原価法 開発法	積算価	<u>哈</u> による価格	<u> </u>		/ m² / m²						
(6) ਜ	万場の特性	同一需給圏は、建設することを	飯塚市南部 目的とした 要の回復が	『を中心と と一次取得』 が一部で見	した市内の 者が中心 られ価格	の住宅地域 である。飯 は横ばいで	ーー↓ が主と判 塚市内中	心部から	距離を有	すし、生活	利便性	性を有し戸建住室が劣る住宅地でに 、土地のみで 2:	はあ
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	適正に補修正を	行った実記 られない <i>†</i>	正的な価格 とめ、賃貸	である。 市場が成	一方、近隣 熟しておら	地域は、 ず収益還	区画整然 元法が適	くとした 関用できた	詩家主体の なかった。	戸建住	する取引事例を基金地域であり、 元本 比準価格を標準	アパ
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		り の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	100	1		補 正 そ	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら		号 -	時点修正	標準化補正	地域 因の比 較		り の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100	100	100	<u> </u>		補 正 ·	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標 基準 準価	らの がは がは がは がは がは がは がは である場合の検討 が表標準地	13,1 通地点(代表標準均	00 円/㎡ b等と同一地	価格 数 状况	/地 地	国	塚市郊外( の住宅地)	の住宅地(域であり)	の需要は <sup>.</sup> 地域内にI	一部で回復 は特段の変	も見ら 動要因	ル   状況が続いてに うれる。     は見られない。     ばい傾向である。	
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	0.0 % 半4	- 円/㎡ 手間	要 因 % の	(個別的)要 因	固別 個別	的要因に	変動はなり	, I <sub>o</sub>				

00	取引 例番	事号	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道路 状況	各の 主	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	飯塚3(		塚市				貸家 建付 地	(		(ほほ) 方邪		北4.7 m市 西4 m 角地	道		(都) (80,200)
b	- 14 飯塚3(	413 CD 飯	 塚市				建付地			長方	5形	東4 m市道			(都)
	H	201					地	(		)					(70,200)
c	飯塚3( H		塚市				建付地	(	,	長方	5形	南東4.5 ㎡	道路		(都)1中専 (60,180)
d	- ( 飯塚3( H	902 C D 飯	塚市				建付地	(		ほほ ) 方用	ぎ長 ジ	南6 m市道			(都)1中専(60,200)
	- (	903													
e	飯塚31	く飯	塚市				更地	(	,	不图	2形	北西6 m市 東3 m	道		(都) (80,200)
	- 2	217										角地			
10		価格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		住定標準価 (円/㎡)	個別的 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[100.0]	100	100		10 500	100			40.500	街路	0.0	10.000
b	(	2,898	[100.0] 	100	[100.0] 	[103.0] 		12,522	100			12,522	_ 交通・ 接近	0.0	12,800
	(	8,891	[100.0]	100	100.0]	[100.0]		8,784	100			12,200		0.0	12,400
_	1:	5,015	[100.0]	100	[100.0]			14,330	[110			13,027	画地	+2.0	13,300
d	( 1	) 6,084	100 [100.0]	[ 99.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		15,311				13,384		0.0	13,700
e	(	) 5,279	100 [100.0]	[ <u>98.8</u> ]	_100	100 [ 61.2 ]		<u> </u>	_100	)		12,423		[ <b>102.0</b> ]	12,700
NO		イ月率	り標準化					<u> </u>		- 1		一一・			
a	正常		   街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	逐通・接近	0.0 環	
		0.00	画地	+3.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 -の他	0.0	
b	正常		街路	0.0	交通・指	<del>ğ近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-1.0 <sup>3</sup>	逐通・接近	-3.0 環	境 -25.0
		-0.20	画地	0.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	· 行政		0.0	<del>:</del> の他	0.0	
С	正常		街路	0.0	交通・指	<del>ğ近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-1.0 <sup>3</sup>	逐通・接近	+2.0 環	境 +10.0
		-0.21	画地	+3.0	   行政	0.0	その	他	0.0	· 行政		-1.0   <del>7</del>	 - の他	0.0	
d	正常		街路	0.0	交通・持	<sub>登近</sub> 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	逐通・接近	+3.0 環	境 +10.0
		-0.21	画地	+4.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	: :-の他	0.0	
e	正常		街路	0.0	交通・持	<sub>登近</sub> 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	逐通・接近	-3.0 環	境 -30.0
	1	-0.10	画地		¦行政		その			行政		0.0			

													欧场	(乐)		10	七地-3
(2)	)積算価格算	定内	訳														
(2)	)-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地であ	5り、‡	再調達原何	<b>画の</b>	把握が図	<b>国難なた</b>	め。				
(2)	)-2 造历	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合の	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番									
17.14	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正	の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ı, j	標準	化補正	時点例	<b>修正</b>	ì	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	) ]		1			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修	有	効宅地化率	<b>≝で</b>		要因の比		的要因(	カー	再調達.	原価
	(円/	m²)				上俊(	D価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	า๋ )	較		比較			(	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	[	]		]			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	<b>西格</b>			F	円 / m²		•		
内	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u>'</u>	交通	・接近		環境			行政			その作	也	
(3)	収益価格質	定力	訳														

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	   元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	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			莫一般住宅が多い住宅は とから、収益還元法はま		市場は未成熟であり、	適切

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

令和 3年 7月 27日提出 飯塚(県) - 11 宅地-1

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

鑑定評価額 1,630,000 円 1 ㎡当たりの価格 7,700 円/m² 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)	[令和 3年1月]	円 / m²
/ 2 / 安地超木口	<u></u>	(こ)(無物の活物	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯塚市内野	野字下町 3:	3 3 6 番					地積 ( m²)	-	212	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現 周辺 況	の土地のマ	利用の状	接面道	路の状	況 供給 処理旅 設状況	接近	な交通施設の状況	ひとの	(70,200)
	台形 1:2	住宅 W 2		一般住宅の 没等が混在		北西4.5 市道	n	水道、下水	筑前内	野250 m		(その他)
(2)	 範囲	東 50 m、西	50 m、	南 50 i	m、北	50 m	標準的	 ]使用 戸鎖	」 建住宅地			
近四	標準的画地の形状	大等 間口	約 10 1	m、 奥行		20 m、	規模		200 m³₹	呈度、	形状	長方形
隣 地	地域的特性	特記 特になし	)		街 4.	5 m市道	3		内野駅	南東方250	法令	準都計
域		事項			路 !		À	施設 <sup> </sup> m			規制	(70,200)
	 地域要因の将		比什字地域			1200 アントラ		1		<b>のの 給物</b>	1	」 部から距離が有り、
	来予測	過疎化や高齢化	は住宅地域。 とが進展し、	土地価村	り追い内 各は弱含	け作として みにて推和	スポルル 多する:	に歴史を作 ものと予測	ョッるゼ リする。	のの、飲料	外中心	部から此種か有り、
(3)揖	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基 の個別	準地 的要	l I		
(5)釒	 監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	 }	-	7,700 円	/ m²	因	-32			
. ,	)適用	収益還元法	収益価格			•	/ m²					
		原価法	積算価格	 i		/ 円	/ m²					
		開発法	開発法に	よる価格		/ 円	/ m²					
(6) ਜ	万場の特性	的選考性を有す	る者が中心 を背景に不	である。〔 動産取引	飯塚市の「 は極めて <i>!</i>	中心部まで りない。ま	10k た、個	m以上の 国々の取引	52離があ	るため生活	利便性	恵町内の居住者や地縁 生が相対的に劣り、人 ら含めてまちまちであ
Ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 負の決定の理由	法は適用しない	。旧筑穂町	地区は、3	交通利便性	生に劣り不	動産取	閉が少なし	ハため、	飯塚市全域	はから耳	Nないため、収益還元 双引事例を収集して比 沓まえて、鑑定評価額
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要 個別的 要因( 比較	$\sigma$	対象基準地 対規準価格 〔円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	一 小元 100 188		[ ]	100	100	[			補	画地		因 行政
格し をた	1	円/m²	100	[ ]	[ ]	100	-		正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		$\sigma$	対象基準地 )比準価格 〔円/㎡)	標 内 非 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[ ]	100	100	[			補	画地		因行政
準検 地討		円/m²	100	[ ]	[ ]	100	_		正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	7,8 通地点(代表標準地	00 円/㎡ 3等と同一地点	価 変動 粉 状	一 地 垣	はう 旧長	進展し 崎街道	、不動産市 沿いの旧来	況は厳し からのほ	ハ状況であ t宅地域であ	ある。 あり、食	が劣る郊外部は、高齢
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成 況 要 因		可入 個別		字校の児童		〉傾向である	٥,	
前か		-1.3 % 半年	F間 9	6 の	│ 、要 因	■ / 	_					

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	- !番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 形状	接面道状況	路の 主設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	飯塚 3 C - 90		塚市				建付 地	(		(ま) 形	 ぼ台	西12 m市 北7.8 m 南2.5 m 三方路	道 道		(	(都) 80,200)
0	飯塚3C	飯均	塚市				貸家 建付 地	(		長方	5形	東4.7 mi	5道		(	(都) 70,200)
С	飯塚3CI H	D 飯 <sup>±</sup>	塚市				<b>建付</b> 地	(		長方)	5形	東4 m市道				(都) 70,200)
d	- 20 飯塚 3 C - 20	飯均	塚市				更地	(		—————————————————————————————————————	 也等	東5 m市道	<u> </u>		(	(都) 60,200)
e	- 20	1						(		)						
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		│ 惟定標準価 (円/㎡)	個別!	的要因(	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[ 99.2] 100	100	100		0.004	10			0.00	街路	(	0.0	0.040
<b>o</b>	<u>9,</u> (	031	[100.0] 	[ 98.6]	[100.0] _100	100		9,664	10	0.7]		8,00	7_ 交通・ 接近	(	0.0	8,010
	7,	479	[100.0]	100	[100.0]	-		7,160		7.0]		7,38	1 環境	(	0.0	7,380
c	( 8,	891	<u>100</u> [100.0]	[ 98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		8,784	10	0 <u> </u>		7,91	画地 4	(	0.0	7,910
b	(	)	_100	[ 99.0]	100	_100		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	_10				一 行政		0.0	
e	7,	389	[100.0] 	100	[ / ] 100 [ ]	[ 70.0]		10,450	[10 <sup>-</sup> 10	1.6] 0		10,28	5 その他	[ <b>100</b> .	0.0 <u><b>0</b></u> ]	10,300
10	ア事情 1の内容 変	了月率 受動率	ウ標準化	補正の内記	<b>R</b>					工地域	或要因	の比較の内	訳			
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・指	疑近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接近	-5.0	環境	+21.0
	-	0.11	画地	-7.3	├	0.0	¦その	· 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
5	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・指	<del></del> 近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	-3.0	環境	+1.0
	-	0.20	 画地		└ ¦行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	L	
2	正常 9	6/月	街路		├ ├交通・持		<del> </del>  環境			街路			交通・接近		環境	+18.0
	-	0.20	 画地		- - -  行政		-   <del>そ</del> の			 行政		i.	 その他	0.0	Ĺ	
t	正常 9	6/月	街路		<del> </del>  交通・指		<del> </del>  環境 			街路		<u> </u>	交通・接近		環境	+6.0
	-	0.10	 画地	-30.0	 ¦行政		   <del>そ</del> の		0.0	 行政			 その他	0.0	L	
9	9/	6/月	街路		<del> </del>  交通・指		<del> </del>  環境 			街路			交通・接近		環境	
			 画地		¦行政		└ ├その	 他		 行政		<u>-</u>	 その他		L	

														MX. St	( >   < )			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	法が	適用でき	ない	場合その理由	ŀ	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能な場	易合(	の価格										
适	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
当务	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		つ価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正		正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	0]	<u>[</u>	]			
作	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	対宅地化率	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				11	C1安 (	O価格 (円/㎡)	Pa	くした価格 (円/n	n²)	₽X		LL#X			( F	月 / ㎡ )
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u>L</u>	]			
烹	机度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訓	R																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率 <b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地垣	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	<b>を通</b>	・接近		環境			行政			その他	ļ	

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

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 12 宅地-1

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

鑑定評価額 2,890,000 円 1 ㎡当たりの価格 5,900 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)	[令和 3年1月]	円/m²
	A10 0 7 0 0 0 0 0	( F ) /T-12 O 15 #F	<b>工业</b> /正均	`路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

1:1.2   W 1   京正にいはでも多く   市道   市道   市道   京正にいはでも多く   市道   東京の一人は当地域の特性   特記   特になし   街 4 . 5 m 市道   京正   大阪 1	2	鑑定評価額の決定	の埋田の要員	<b>1</b>									
## お状 数別の利用の契 周辺の土地の利用の契 現面の直接の状況 供給 主要な交換機能との 単純計 (70.201) (70.	基		びに 飯塚市山	口字前田 3	30番39	<b>'</b>					(	· · · . I	法令上の規制等
11.1.2   日形   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日本		形状			型の土地の	利用の状	接面道	路の状況	処理施				(70,200)
振楽   地域の特性   特記   特になし   第1   4   5 m m m m m m m m m m m m m m m m m m				中規模	関の農家住宅 近い住宅地	三が多い 地域		n	水道	上穂波2	.7 km		(その他) 土砂災害警戒区域
横平的画地の形分を  同口 的 25 m、 與行 的 27 m、 與侯 30 m 相接級	(2)	範囲	東 50 m、i	西 50 m、	南 100	m、北	50 m	標準的使	用戸建	住宅地			
地域要因の特   特記 特になし   南	. —	標準的画地の形料	大等 間口	約 23	m、 奥行	ī 約	27 m、	規模		500 ㎡程	度、用	彡状 ほ	ほぼ正方形
地域要因の将	地	地域的特性		,			5 m市道		km	皮駅 南西	5方2.7	1	
東子湖   みで、地価は下落傾向が続いている。   (4)対象基準地の個別的要因   ア建住宅地   取引事例比較法   比準価格   5,900 円/m   の個別的要因   収益還元法   収益価格   / 円/m   原価法   積算価格   / 円/m     (7)   (7)   (7)   (7)   (8)		地井亜口の1夕										170110	
(3)最有効使用の判定							。新たな開	開発等は見	見られず	、現状を	経持する	ものと	こう想。需要は弱含
収益週元法   収益価格	(3) 靠			174177				(4)	の個別的		1		
「根本性   根本性   化 現	` '		取引事例比較	法 比準価	格	;	5,900 円	/ m²					
開発法   開発法による価格	O.	)適用	収益還元法	収益価	格		/ 円	/ m²					
(6)市場の特性 同一需給圏は市郊外部の農家集落地域及び地価水準の低い一般住宅地域。需要の中心は当地域に地縁を有する人が近居住者。同一姓が多く、外部からの人口流入はあまりない。周辺には農地も多く、土地利用度低い。極端に安い価格の取引も見られ、取引価格は単価よりも総額が重視されやすい。取引価格帯は、土地のみで500万円以下、中古住で1000万円以下、中古に1000万円以下、日本に1000万円以下、中古に1000万円以下、中古に1000万円以下、中古に1000万円以下、中古に1000万円以下、中古に1000万円以下、中古に1000万円以下、日本に1000万円以下、1000万円以			原価法	積算価	格		/ 円	/ m²					
居住者、同一姓が多く、外部からの人口流入はあまりない。周辺には農地も多く、土地利用度低い、極端に安い価格の取引も見られ、取引価格は単価よりも総額が重視されやすい。取引価格帯は、土地のみで500万円以下、中古住で1000万円以下、中古住で1000万円以下、中古住で1000万円以下、中古住で1000万円以下、中古住で1000万円以下、中古住で1000万円以下、中古住で1000万円以下、中古住で100万円以下、中古住で100万円以下、中古住で100万円以下、中古住で100万円以下、中古住で100万円以下、中古住で100万円以下、中古住で100万円以下、中古住で100万円以下、中古住で100万円以下、中古住で100万円以下、中古住のようによる博地負に取りなどが取引の主体となる。以上より、地値が依然下落傾向にあることを踏まえ、比準価格が採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。  (8) 代表標準地 標準地 博点 特点 標準化 地域要 優別的 切規準価格 比較 の規準価格 比較 の規準価格 と			1.157 51-1				, ,						
検証及び鑑定評価	(6)市	万場の特性	居住者。同一類の取引も見られ	性が多く、タ れ、取引価ホ	小部からの,	人口流入I	<b>はあまりな</b>	い。周辺	には農地	も多く、	土地利用原	度低い	。極端に安い価格で
公規価   標準地番号   修正   補正   因の比   要因の   の規準価格   内   課境   要 環境   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日	ì Á	食証及び鑑定評価	無で、収益還元住民による	元法は適用し 隣地買い取り	」なかった。 )などが取り	が近隣地域 引の主体。	域は人口減 となる。以	少が著し	い農家集	落で、タ	ト部からのイ	主み替	えは極めて稀で、地
格し をた 円/㎡ 100	公規	価 標準地番号	標準地			因のは	と 要因の	D の規	準価格	内準	交通		域 交通
格し		/\\ <del></del> 1m\x		[ ]	100	100	[ ]				–		
指定基準地番号   時点   標準化   地域要   個別的   対象基準地   内   大   大   で   で   で   で   で   で   で   で			円 / m²	<del></del>		[ ]	-	-					その他
指か 定ら			 무	時占		+ 地+ 武 五	鱼 烟剧的	勺 対象	其淮州				十
準検         同年指定基準地の価格         100         100         100         正 行政 その他         その他           (10)         1対象基準地の検討 総統 新規 前年標準価格         6,000 円/㎡ をある場合の検討 である場合の検討 代表標準地等と同一地点 である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格         価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 を は 1 日当たり3 0 人前後と少ない。上科 次の一般 である場合の検討 表標準地番号 である場合の検討 カスティー の等 との手 は 1 日当たり3 0 人前後と少ない。上科 で表標準地 標準地番号 である場合の検討 を は 1 日当たり3 0 人前後と少ない。上科 で表標準地 標準地番号 である場合の検討 を は 1 日当たり3 0 人前後と少ない。上科 で表標準地 標準地番号 である場合の検討 要 因 を は 1 日当たり3 0 人前後と少ない。上科 2 を 日 から	指か 定ら		-		補正	因のは	と 要因の	りの比	準価格	内 準 沢 化	交通 環境		域 交通 要 環境
地討		1 刚生指定县港	地の価格	[ ]	100	100	[ ]						
(10)			円/m²	100	[ ]	[ ]	100	-					1C 07 IB
基準検     である場合の検討       準価討	(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	6,				SÆ III.	 駅徒歩圏I が決定。フ	こある卸 大規模 S	 売市場跡 <sup>1</sup>	地(66,	700 まって	ー ㎡) にゆめタウンのいる。
の等 公示価格 円/㎡ 因 (個別的 等になし 要 因 )	基準 準価	・ 2 基準地 である場合の検討 代表標準地	•	地等と同一地 -	形 状成 況		200						
NA NA       A NA		公示価格	-1.7 % 半					なし					

NO	取引事 例番号		新在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)		画地 肜状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	H		<b>家市</b>				建付 地 地	(		長 <i>方</i> )	5形	東4 m市	道			(都) (70,200)
b	- 20 飯塚3C		 冢市				貸家建付			長方	5形	東4.7 mī	市道			(都)
	- 100	07					建付   地	(		)						(70,200)
С	飯塚3K		冢市				更地	(		- 不图 )	隆形	北西6 mī 東3 m	<b>市道</b>			(都) (80,200)
	- 21	7						,				角地				
d	飯塚3C H		<b>家市</b>				建付地	,		   ほほ   方用		南西9.2 北西4.2				(都) (80,200)
	- 80	12						(		) / / / /		角地	"			(00,200)
e	- 60	12														
	_							(		)						
10	T 取引仰 (円/		事情補正	時点修 正	建付注 価の補証			 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		    住定標準値 ( 円 / ㎡ )		固別的要因( 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[ 98.8]	100	100			_10				街路	各	0.0	
b	(	, 891 )	100.0]	100 [ 98.6]	100.0	100.0]		8,784	10	3.8] 0		6,10	) <u>8</u> 交通 接边		0.0	6,110
	7	,479	[100.0]	100	[100.0			7,160		1.9]		5,87			0.0	5,870
С	5	, 279	100 [100.0]	[ <u>98.8</u> ] 100	100	100 [ 61.2]		8,522	10 [130	0		6,54	画 <sup>均</sup>  5   <sub>/</sub>		0.0	6,55
d	(	) ,963	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 90.0	100 [104.0]		8,507	10	0 7.4]		5,77	一 71 その		0.0	5,77
e	(	)	_100		100	_100		0,507	_10	0		3,77		[100	H	3,77
NO	ア事情の内容を		ウ標準化	100 補正の内記		][[]			] [	] 工地填	或要因	  の比較の	 为訳	100		
 a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	送近 +15.0	- 環境	+25.0
		-0.20	 画地	0.0	  行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
b	正常	%/月	街路	0.0	  交通・		環境		0.0	街路		0.0	交通・接	送近 +6.0	- 環境	+15.0
		-0.20	画地	+3.0	├		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
c	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	送近 +16.0	環境	+10.0
		-0.10	画地	-38.8	¦行政	0.0	その	· · 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	. L	
d	正常 9		街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接	送近 +17.0	環境	+20.0
		0.00	画地	+4.0	 -   行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	. L	
e	Q.	%/月	街路		交通・	接近	環境			街路		1	交通・接	<b></b> 经近	環境	5

											` '			
(2)積算価格算定	为訳													
(2)-1 原価法:	が適用できれ	ない場	場合その理由	既成	市街地のた	め								
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可(	能な場合の	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)		正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化補正	時点	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)	
, ,	100 [	]	[] 100						<u>100</u> [ ]	-	]			
付帯費用 (円/㎡)	正後の価格     除した価格     較     比較       (円/㎡)     (円/㎡)     (円/㎡)													
熟成度修正	]	]	/ 100			積算(	価格			円 / m²				
内訳														
素 事情の 月2 地 内容	<b>率変動</b> 率	成	標準化補正			月落	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率	
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月	
地域要因の比較		街路	; ;	交通	・接近		環境		行政		4	その他	]	

(3)	収益価格算定内訳									
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	最元法が適用で	できない	場合の理由					
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益		建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入其後の純り	明間修正 双益		還元利回り
直 接	(円)	(円)		(円)	(円)	(円)	12 - 2 11 0 11	(円)		(r-g)
法							(	)	(	)
	収益価格		円 (		円/m²)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由									
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家住宅が点在する	住宅地域で、	投資採算	算性に着目して取引され	っないので、収益還元	法を非適用	とした。		

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 13 宅地-1

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

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

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7月 2日	(6)	[令和 3年1月]	21,000 円/㎡
(2)中心河本口	A11 0 T 0 D 05 D	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

															要旨	理由の	D決定(	定評価額の	2 鑑
おお   一部	法令上の規制等	Ì	211	(									3 3 番 3	神田 2 8	5堀池字	飯塚市			基
台形   住宅	都) 1住居 0,200)		足との			[ :	処理施		道路の	接面	の状	)利月	の土地の		用の現		2	形状	
近 標準的画地の形状等 間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模 220 m程度、形状 ほぼ長方形 地域的特性 特記 特記すべき事項はない。 街 5 m市道 交通 飯塚駅西方800 m 法令 (都の) 1 (60,200) 施設 地域要因の将 共予測 1	その他)	( 7		m	 塚800	飯	水道	7			パー の住	、ア 既成	─般住宅 津ち並ぶ	ト等が					
地域の特性   特記   特記   特記   特記   特記   特記   特記					已地	」	低層	 的使用	標準	80 m	北	) m.	南 50	20 m、	、西	50 m	Ē	範囲	(2)
地域野内特性   特記   特記   特記   特記   大会   68   1   (60,200 )   規制   地域要因の将   地域要因の将   当該地域は、中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   内中心部にやや近い住宅地需要は回復傾向で若干上昇が続くものと予測する。地価水準   (4)対象基準地   の個別的要   (4)対象基準   (4)対象基   (4)対象基準   (4)対象基準   (4)対象基準   (4)対象基準   (4)対象基準   (4)対象基準   (4)対象基準   (4)対象基準   (4)対象基   (4)数象数   (4)数象数   (4)数象数   (4)数象数   (4)数数数   (4)数数数数   (4)数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数	 :長方形	まぼ	形状は		m²程	220		·····································	規札	18 m	約	行	n、 奥	13 r	1 約		の形状	標準的画地	
地域要因の将 来予測		(60		m	方800	駅西:	飯塚馬			市道	1		١.	項はない	すべき事			地域的特性	地
(3)最有効使用の判定 (6) 経定評価の手法 の適用 (26,800 円/㎡ 原価法 根算価格 26,800 円/㎡ 原価法 根算価格 / 円/㎡ 開発法   収益通元法 収益価格 / 円/㎡   円/㎡	2価水準は飯塚で		1	のと予測				見状の:				しり欧				該地域に	将		
(5) 臨正評価の手法				١	はない	準地	対象基準 の個別的	(4)対	チナ / ) 約	C 11 T -	以以口	. 四 15	s而安 le	いは七月					
「原価法   積算価格							츼	_ [2	円/㎡	6,800	2			<b>北準価格</b>	較法	3]事例比	<b>5</b> 耳	三評価の手法	(5)鑑定
開発法   開発法による価格									円 / ㎡	,400	2			収益価格	: 1	益還元法	4	用	の通
「日一需給圏は、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したのである。									円/㎡	/				<b>責算価格</b>	ź	価法	J		
0 前年指定基準地の価格									円 / ㎡	/		各	よる価格	開発法に	ŀ	発法	ß		
検証及び鑑定評価	心である。飯塚	が中心	資家が	設する投	等を延	<b>-</b> ト	アパー	ほか、	得者の	こ一次耳 バー部回	]とし <i>]</i> (需要 <i>)</i>	目的 :地 <i>0</i>	ることを であり出	を建設す 1住宅地	建住宅で	歳代の戸中心部に	( F	易の特性	(6)市均
松規価   標準地番号   修正   補正   図の比   要因の   の規準価格   内   課   交通   要項   で	られるものの戸 従って、比準価	が見 <i>ら</i> こ。 彼	ト等か られた	はアパー 位に求め	該地域 格は(	当 会価相	また、 :め収益	含む。 れるた	要素を 選好さ	や不確定 快適性か	てやっ 住の	お () も [	の想定に 益性より	可回り等 中心で収	や還元和 並びが「	が、賃料宅の建ち	平価   福	E及び鑑定評	検証
格しをた     円/㎡     100     100     100     100     100     正 行政 その他     その他       (9) 指定基準地番号     時点 修正 補正 修正 補正 飲塚(県)     地域要 医因の比較 (円/㎡)     個別的 要因の の比準価格 比較 (円/㎡)     標 街路 0.0 域 交通 (円/㎡)     標 街路 0.0 要 環境 (円/㎡)       基の 準検 地討     24,700円/㎡     100     100     [100.0]     100     [100.0]     26,500     福 画地 0.0 五 の での他 0.0     日 の に で 行政 0.0 をの他 0.0     その他 26,500     正 行政 0.0 をの他 0.0     その他 0.0       (10) 対策基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,300円/㎡ な ま準検 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地	交通	域		交通	準		<b>「価格</b>	の規準	の	要	因のは	•				標準地			公規価
(9) 指定基準地番号 時点 修正 標準化 地域要 個別的 対象基準地 の比準価格 内内 訳 で		因		行政	正				1	[ 100		·   —		I-	[ 1	円/m	各	公示価格	格し
準検     100     26,500     正 行政 0.0 その他 0.0     その他 0.0       (10)     対年5     総続 新規 前年標準価格 26,300 円/㎡ である場合の検討である場合の検討である場合の検討である場合の検討である場合の検討である場合の検討である場合の検討である場合の検討である場合の検討である場合の検討である場合の検討である。     一般的 要 因	<b>交通</b> -5.	域	0.0	街路 交通	標準		価格	の比準	の	. 要	因のは	<u> </u>		時点 修正	1	-			(9) 指か
(10) - 1対象基準地の検討 対年ら 象標の 基準検 準価討 代表標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地		因	0.0	行政	正		6,500	26	0]	-		·  -		<u> </u>	.  -			前年指定	準検
基準検 である場合の検討 ドルス は は は は は は は は は は は は は は は は は は は	である。	頃向で	響で厳し は回復個	染症の影響 地で需要は	ノス感 化住宅	近い	にやや	中心部	<b>返塚市</b>	] / 。	要因	b	、格 重			2	新規 価格	継続 前年標準(	(10) 対年ら 象標の
						需要	土地の	や近く:	部にやっ	]	要团	`		-		•	の検討 地 標 号	である場合( 代表標準 標準地番 <sup>・</sup>	
の等     公示価格     円/㎡     因       前か     変動率     年間     +1.1 %     半年間     %         個別的要因に変動はない。       要     因						il I <sub>o</sub>	動はなり	対に変	別的要				因			+1.1 %			の等

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	0	画地 形状	接面道状況	道路σ	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
 а	飯塚3 K	飯均	 冢市				更地	(			ぼ長 形	東6.5 ㎡	 市道				(都)1住居 (60,200)
	- 1005	-					777 / 1				T.	JI.= 4	\ <del></del>				( <del>1</del> /2 ) 4 (-) =
b	飯塚3C - 220		冢市				建付 地	(		)	形	北東4 ㎡	巾坦				(都)1住居 (60,160)
c	- 220 飯塚3C	+	家市				建付地	(		) 形	ば整 :	南東7 ㎡ 北西1 ㎡					1 住居 (60,200)
	- 807	,										二方路					
d	飯塚3C	飯均	冢市				更地	(		(不	整形	南5.5 m 北東1.5					(都)1中専 (60,200)
_	- 927	_	<del></del>				7#/→			 	ホケエノ	東6.4 ㎡	公台口				(都)
e	飯塚 3 C		冢市				建付 地	(		)	整形	米0.4 11	) 但 的				(60,200)
10	916 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	 !域要 )比較		 性定標準作 (円/㎡		四月的 旧別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 07.4	)	100	[102.3]	100	100		00.400	10			07.0	.00	街路	(	0.0	07.00
b	27,5	)	100.0]	100	100	100.0]		28,133	10	0.9	l	27,8	82	交通・ 接近	(	0.0	27,90
	28,5	571	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		28,828	_	1.4	I	28,4	30	環境	(	0.0	28,40
С	17,3	) 391	<u>100</u> [100.0]	[100.4] 100	100 [ 90.0]	100 [105.1]		18,459	<u>10</u>	<u>)0                                    </u>	ı	25,3	91	画地		0.0	25,40
d	(	)	100	[101.1]	100	100			_10					行政		0.0	
 e	20,0	)11	100.0]	100	100	100		22,256	10	31.6 <u>]</u> 00		27,2	75	その他	[100.	0.0 0.1	27,30
		_	[100.0]	100	[100.0]	[ 97.0]		18,076				24,8	64		100		24,90
10	ア事情 イの内容 変	月率 動率	ウ標準化	補正の内訓	5					工地	域要因	の比較の	)内訳				
a			街路	0.0	交通・持	6近 0.0	環境		0.0	街路	,	+1.0	· · 交通	i・接近	-3.0	環境	+3.
	+(	).19	画地	0.0	行政	0.0	しての	 他	0.0	行政		0.0	 ¦ その	他	0.0		
b	正常 %	/月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通	i・接近	-4.0	環境	+10.
	+(	0.15	画地	0.0	L ¦行政	0.0	\ <del>て</del> の	- – – – – - 他	0.0	行政		-2.0	└ ¦ その	 他	0.0	L	
c	正常 %	/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・排	<del></del> 接近 0.0	¦ ¦環境		0.0	街路		+1.0	· · 交通	i・接近	-4.0	環境	-25.
	+(	0.10	画地	 +5.1	└	0.0	¦その	-	0.0	 行政		0.0	└ ¦ その	 他	0.0	L	
d	正常 %	/月	街路		<u> </u>  交通・排		  環境 			街路	,			・接近	-4.0	環境	-15.
	+(	0.15	 画地		 ¦行政		└ ├その		0.0	 行政		0.0			0.0	L	
e	正常 %	/月	街路		交通・持		環境		0.0	街路			l .	i・接近		環境	-25.
		0.19			 ¦行政		¦ ¦その			 行政		0.0	L		0.0	 	-25.
	 比準価格決決			3.0	I	0.0	I		0.0			0.0	ı		0.0		

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地で	あり、	再調達原促	<b>聞の</b>	把握が困	国難な	ため。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能	な場合(	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号				-		所在及	び地番								
ila'.	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	=	の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	道	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点個	修正	道修	超成工事費の補 経正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1						<u>10</u>	) <u>0                                    </u>		1		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正	=	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D Ā	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>10</u>	]				
Ē	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街趾	各		交通	・接近	•	環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	1,919,101	350,920	1,568,181	1,381,980	186,201	( 0.9716 ) 180,913	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,307,452	円 ( 20	0,400 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2	想定建物の	 D状況										飲琢(県) ———	- 13	
	用			建築區	<b>五積</b>	( m²)		構造・阝	階層		延床	面積		( m²)
共同住	======================================					70.00	W	2 F	•				140.	00
か決		 É												
用途地		基準建	蓝家等	指定容和	吉泫	基準容積率等	地積		問口	・奥行		前面道路、		
77) 2027	574.5	坐十足	T T XIN	JH AC TO 1	只十	<b>坐十</b> 日恨十寸	201县		18)11	<del>, X</del> 11		前面道路:		5.0 m
(都)	1 住居		60 %		200 %	200 %		211 m²	12.	.7 mx 1	8.0 m		きでの距離:	m
想定	三建物の概要	要 1住戸戸)を		3 5 ㎡程	度の1 l	- DKの共同住	•	有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	のため		
(3)-3	総収益算と	出内訳					-							
	F	用途	床面		 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額	月	額支払賃	<b>洋料</b>	a保証金等(月	数) a保証金等	争 (円)
階	僧			( m²)	<del>4°</del> (%)	(m²)	又払員↑	7		(	円)	 b権利金等(月	数) b権利金領	等 (円)
	,, -	<b>-</b>	+	70.00						<u> </u>		1.0	0	76,300
1 ~		<del>5</del>	$\perp$	70.00	100.0	70.00		1,090	L	76,	300	1.0	0	76,300
	住3	 2		70.00	100.0	70.00		1,120		78,	400	1.0	0	78,400
2 ~		5		70.00	100.0	70.00		1,120		10,	400	1.0	0	78,400
_ ~	-													
_														
														154,700
計	+			140.00	100.0	140.00				154,	700			154,700
	· 頁支払賃料							154,	700 F	円 x 124	 ケ月 :	=		,400 円
a共i	 益費(管理聲	畫)					—————————————————————————————————————	m² x		m²x	12ケ月	=		0 円
b共i	益費(管理貿	貴)の算出根	見拠			共益費を別途	授受する	慣行はな	いた	め計上し	<b>」ない。</b>			
その	)他の収入(	駐車場使用	]料等)			3	,000 円/f	台×		4 台x 12	ケ月+	,	= 144	,000 円
貸倒	削れ損失(算	出根拠、金	注額)			敷金により担	保されて	いるため	計上	しない。				0 円
	等による抗			, <del>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </del>	0( ) )	1,8	856,400 F	円 x		6.0	%			
`	a)x 空室 <sup>図</sup>		( × 全	至率 B(	%))	+	144,000 F	円 x		6.0	% =			,024 円
以上		a+	7.11 -t= 1	4										,376 円
	[金等の運用   全等の運用	-		-	<b>雲悠</b> \	154, 償却 <sup>2</sup>	700 円 x		.0 % 年)	× 運用利		00 % =	1	,454 円
竹隹个!	金等の運用	n皿火ひ頃7 		三浜大ち	思夜)		∓釵( 700 円 ×	94.	平) .0 %	建用剂 X 	ロッ( (	0.2563 =	37	,271 円
その	他の収入に係	系る保証金等	の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0 円
総収	<b>益</b>	+ + +					1,91	9,101 円		(		9,095	円/m²)	
(3)-4	1 ㎡当た!	の月額支	払賃料の	算出根拠		( )内は支持							_	
NO	事例番号	実質賃	の実際 料 / ㎡)	事情补正	甫 時, 正	点修 標準化 補正	建物料 差修正	格 地域	或要 比較	基準階 格差修正	查 (1	定実質賃料 円/㎡)	基準地基準	階の賃料
a 飯 )	塚3C(standarian		1,044	100 [100.0	[100 ] 100	-	100 [ 85.0			100 [100.0]	- ]	1,228	対象基準階の 月額実質賃料 1.14	料 15 円/㎡
	塚3C(1		1,000 )	100	[100	.0] 100	100	100	)	100			月額支払賃料	4
)	- 9	05 (	957 917 )	[100.0	_		[ 85.0	_		[100.0]	Ī	1,062	1,12	20 円/㎡)
С						100	100 [	100	)	<u>100</u>	- I		↓   基準階 2 <b> </b> 	= в
	_	(	)	-			_		-					

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		74,400	円	18,600,000 x 0.4 9	6	
維持管理費		100,020	円	2,000,400 × 5.0 9	6	
Λ.ΣΠ. Λ.ΣΠ.	土地	9,100	円	查定額		
公租公課 	建物	130,200	円	18,600,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		18,600	円	18,600,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		18,600	円	18,600,000 x 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		350,920	円	( 1,663 円/㎡ ) (	経費率	18.3 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.6 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格 )	40 %	6	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 %	6	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	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 €	Ŧ	: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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		18,600,000 円	]	, and and III , 2	設計監理	
一工小庄协院、黑拉		0.0740		129,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 设備部分
一元利逓増償還率 		0.0743			0.0915 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,381,980 円 6,550 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益	`		- 1			
総収益					1,919,101	円
総費用					350,920	円
純収益 -					1,568,181	円
建物等に帰属する純収益					1,381,980	円
土地に帰属する純収益 -					186,201	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益				180,913	円
×				(	857	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	6			
		4,307,452 P	9	(	20,400	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 14 宅地-1

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

鑑定評価額3,650,000 円1 ㎡当たりの価格22,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 3年	7月	8日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
	A TR - 0 /T			( C ) /T-10 @ 15*F	T 245 / T 145			· 路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3 年	7月	1日	(5)価格の種類	正常価格			価	倍率種別	
  (3)鑑定評価の条件	更地としての	)継定証	価							

2	鑑定評価額の流	決定の理由	の要旨														
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」		塚市弁分	字古ノ首	258番7	7 8					1	也積 ㎡ ) (		166	法	令上の規	制等
準 · 地	形状	敷地6	の利用の	現 周辺	②の土地の利	利用の状	接面)	道路の		供給 処理施 設状況	į į	E要なる 接近の <sup>は</sup>	交通施記 伏況	分との	(50	3) 1低 ,80)	専
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			き住宅が建ち さとした高台		——— 南西4.7 市道	m		水道	飯均	 ≰3.7 k	m		( ?	の他)	
(2)	範囲	東 50	)m、西	200 m、	南 501	m、北	70 m	標準	的使用	用 戸建	住宅	地		'			
近隣	標準的画地の	形状等	間口	約 13	m、 奥行	ī 約	13 m、	規	模		170	㎡程度		形状に	まぼ〕	E方形	
地域	地域的特性	特記	特にない			街 基準 . 7 路	方位 圳 m 市道		交通 施設	1	南西	5方3.7	km		(50	ß) 1低,80)	専
	地域要因の将 来予測	IHANN			が、国道 2 ることから									ことを育	背景	として周	辺地域
	最有効使用の判定			T						対象基準 の個別的 因	準地 的要	方位					+2.0
( )	鑑定評価の手法 D適用		別比較法	比準価権		22	-,	円 / m <sup>2</sup>	_								
0.	/JE/13	収益還え	<b>T</b> 法	収益価格				円 / m <sup>2</sup>	_								
		原価法		積算価格	<u>哈</u> こよる価格			円 / ㎡ 円 / ㎡	_								
(6) 市	5場の特性	同一需約に開発で	された住	」 家市西部、 宅団地でよ 主宅供給か	国道20 5るが、新 が多くみられ	0 号背後( 型コロナワ	D住宅地 ウイルス	。需要 感染症	 更者のF Eの影響	響下では	は郊外	の戸廷	建住宅の	取引が	「活到	ぎであり、	対象地
` /t	ば算価格の調整・ を証及び鑑定評値 質の決定の理由	西   益価格に   ことから	は、対象を ら試算でも	不動産が自	D取引事例を 目己利用を た。したが・	目的とした	た戸建住	宅地域	ぬに存し	しておじ	)、収	は益性に	ニ基づく	価格形	が成り	ぶなされて	いない
(8) 公規 示準	代表標準 価 標準地番号 格	<b>集地</b> 標準	-	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		の	の規約	基準地 隼価格 / ㎡)	内	準っぱ	5路 泛通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	Г	1					画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100	<u>-</u>				正 行 その	テ政 D他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準均	也番号	- 16	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 後 準 3	5 5路 泛通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +2.0
基の 準検		基準地の価格 22.600 円	-	[101.8]	100	100	[102.	0]	2	1,900		正行	画地 亍政	+3.0 0.0	因	行政 その他	+2.0 0.0
地討		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	/ 111	100	[103.0]	[104.0]						<del>7</del> 0		0.0	. 1.5.1	n	- 127
(10) 対年 象標	ら 継続 新 前年標準価値	規		0 円/㎡	価 変 格 動	要因	<b>」</b> が	認めら	れ、地	価も上	昇傾「	句で推	侈してい	1る。		【では人口	
基準 準価 地格	検 である場合の検討 代表標準地	検討		-	形状成況要		<b>∃</b> ∫ 1).	生活	利便性	の高い	当地					子性が高ま 注移。	ってお
の等前か	公示価格		% 半年	四/㎡	因 % の	要 医		削的要	出に変	動はな	ι I <u>。</u>						
רו הם	又 劉平	TIEU TZ.3	70 T + 4	ien	70 07	1											

۷0	取引 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 肜状	接面追 状況	1路の	主要交通施 設の状況	法令上の規制等 制等
a	飯塚30		塚市				建付地	(		不整)	 整形	西4.5 m	市道		(都) 1住局 (60,180)
b	65 65 65 65 65 65 65 65 65 65 65 65 65 6	.02	塚市				७००			E	5形	北西5 m	市道		(都)
D		· EX	-3(1)J				建付 地	(		)	מונ	10E33 III			(70,200)
c	飯塚30		塚市				建付				ぎ台	西5 m市	道		(都) 1住居
							地	(		形					(60,200)
		13													
d	飯塚30	608	塚市				建付 地	(		ほに   	ぎ台	東5.9 m 南西5.2 角地			(都) 1住屆 (60,200) 居住誘導区均
e	飯塚30		塚市				更地			不整	整形	南5.5 m 北東1.5			(都)1中県(60,200)
	_ c	)27						(		)		角地	"		(00,200)
<b>NO</b>	取引		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円/㎡)	地切の	 域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		国別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡
a	(	)	100	[101.4]	100	100			_100				街路		
b	(	1,561	100.0]	100	100.0]	100		23,234	100			22,1	07 安迎 接近	()	22,50
	2	1,970	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		21,750	[106			20,3			20,80
C	( 22	) 2,851	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		23,034	100 [104			22,1	画均 48	也 +2.	22,60
d	(	)	100	[ 99.5]	100	100			_100			,	一 行政		
e	2	1,865	[100.0]	100 [101.1]	100.0]	[ 96.9]		22,452	100			21,5	88 <del>7</del> 0	-	,
e	20	) 0,011	[100.0]			[ 90.9]		22,256				21,4	00	[ <b>102.0</b> 100	21,80
<b>V</b> O	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳		·
a	正常	%/月	街路	0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	班 +3.0	
		+0.15	画地	-5.9	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	班 +8.0	環境 -5.
		-0.10	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	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	近 0.0	 環境 0.
		+0.10	画地	0.0	   行政		その		0.0	 行政		i	その他	0.0	
d	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路			交通・接		
		-0.07	画地		    行政		-   <del>そ</del> の		. – – – þ	 行政			 その他	0.0	
e	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・接		
		+0.15	画地		 ¦行政		として			 行政		l	その他	0.0	
	             			J. I	1	0.0	İ		0.0			.2.0	〔比準価		<b>22,000</b> 円 / n

									WX-21 (	, , ,			0-6-0
(2)積算価格算定内訴	₹												
(2)-1 原価法が適	通用できない場	合その理由	既成	市街地のた	め								
(2)-2 造成宅地内	9等に存し原価	i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	事情補正	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修	逐正	造修	正後の	事費の補 の価格
(円/㎡)			(	(円/㎡)		(円/m	า๋ )					( F	9/m³)
	<u>100</u> [ ]	100						<u>100</u> [ ]	100				
付帯費用	標準化補正	時点修正		貴用の補修			ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再	調達原	 <b></b>
(円/m²)			正後の	(円/㎡)	床	(円/m	ı )	#X	LU#X			( F	円 / ㎡ )
	<u>100</u> [ ]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	10	0			
熟成度修正	[ ]	/ 100			積算個	西格		F	] / m²	·			
内訳													
素 事情の 月率変地 内容	成	票準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正				月率	变動率
	% / 月 事 費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	街路		交通	・接近		環境		行政		7	の他		
						_			_				

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

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 15 宅地-1

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

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

### 1 基本的事項

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

2	鑑定評価額の決定	Eの理田の	安百														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚	市太郎丸	1字長福	寺405額	番24						地積 ㎡)	(	278	泔	5令上の規	制等
地	形状	敷地の乳況	利用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接顶	面道路	の状況	出 供給 処理施 設状況	į :		な交通施記 の状況	分との	(者 (60	ß) ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			ー般住宅が とした住宅		南6 m市道	1		水道	天	—— 道1.4	l km		(₹	その他)	
(2)	 範囲	東 50 r	n、西	100 m、	南 50	m、北	70 m	標	準的條	 吏用 戸	 建住宅	巨地					
近	標準的画地の形	状等	間口約	15	m、 奥行	亍 約	17 n	n,	規模		250	m³程	度、	形状は	IJ.	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記一大夫一小夫	見模住宅[		所在する 周辺は農	街 · 基準 6 n 路 ·	≛方位 n市道	北	交施		駅	西方1	1.4 km	法令規制	(60	耶) ),200)	
	地域要因の将 来予測	既存の住められる			模の戸建( が高まっ <sup>-</sup>		ち並ぶ	地域で	である	。周辺て	は日	日畑を	を開発して	宅地名	<b>分譲</b>	される事	例も認
	長有効使用の判定	戸建住宅							`	4)対象基 の個別 因			立				+4.0
` '	鑑定評価の手法 )適用	取引事例		比準価村	**	1	7,800										
υ.	/JE/11	収益還元	_	収益価格	**		/	円/									
		原価法 開発法		積算価権	<del>^</del> こよる価格	<u> </u>	/	円/	_								
` ′	5場の特性	宅地への割	からの一需要も高	次取得者 まってい	音・見らる いる。市場の	れる。圏 の中心価	内にお 格は、 	いて、 土地 2	新規分 5 0 n	分譲地への ㎡で500 	D需 D 万F	要はは円程度	比較的堅調 度である。	であり	`	これを受l <sup>·</sup>	け既成住
· 核	武算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	料水準がみ	形成され	ていない	5並ぶ既成が いこと及び 三基準地と	想定要素	を含む	ことか	ら、記	式算を断る	念しか	た。し	<b>」たがって</b>	、現実	<b>つけ</b>	「場性を原	反映した
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	! 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	北 要	国別的 更因の 比較	のま	象基準地 規準価格 円/㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [	100	100	100	[ 10	]				補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	-	- 16	時点 修正	標準化補正	地域の対象を	北 男	国別的 更因の 比較	のは	象基準地 比準価格 円/㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -1.0 +35.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	■地の価格 ,600 円/	-	99.1]	100	100	_	4.0]		17,400		補 正	画地 行政 その他	+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が が が が が が が	:通地点(代表	17,800 標準地等		価 変 格 動 形 状		图 ) :	た不動	産需要	に支えら	れて	いる	齢化からt。 ・ 進展し、 <sup>は</sup>				
準価地格の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	成 規 要 因	要「	国 丿	じた。		変動はな				,	. 3		
前か		+1.7 %	半年間	]	w の	一、要 [	최 /										

10	取引 例番		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	画の形	地状	接面道状况	直路♂	シ 主 設(	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
 a	飯塚3(		塚市				更地	(		ほぼ ) 方形		ხ2.7 m	—— 私道			(	(都) 70,200)
	- 10 飯塚30	008	 饭塚市				建付			不整	形庫	₹6.4 m	道路				(都)
		916	(-3/1)s				建付 地	(		)	,,,,		~_			(	60,200)
=	飯塚3	C 飲	塚市				更地	(		ほぼ ) 方形	長 西	<b>§</b> 5.1 m	 市道				〔都)1住居 60,200)
t	- 13 飯塚30 H	313 C D 飯	 饭塚市				更地	(		ほぼ ) 方形	長	上東4 m	市道			(	(都) 70,200)
	_ ,	301						(		'							
	- (	501															
	_							(		)							
0	取引(円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		主標準1 円 / ㎡		個別的 比較	 的要因 <i>(</i>	D	査定価格 (円/㎡)
1	(	4,007	100 [100.0]	[101.0] 100	100	100 [100.0]		14,147	10	<u>0</u>		17,0	86	街路	(	0.0	17,80
)	(	4,007	) _100	[101.5]	_100	100		17,177	_10	0		17,0		交通・ 接近	(	0.0	17,00
	1	7,275	[100.0]	100	100.0]	[ 97.0]		18,076	[11]	1.6]		16,1	97	環境		0.0	16,80
_	1	5,125	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		15,065		8.2]		17,0	80	画地		4.0	17,80
ł	(	4.081	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [101.0]		13,942	10	<u>0                                    </u>		16,9	82	行政その他		0.0	17,70
<u>.</u>	(	4,001	) _100	100	_100	100		10,942	10			10,3	02	C 07  E	[ <b>104</b> .	_	17,70
0	ア事情の内容	イ月率 変動率	対標準化							工地域	要因の	比較の	内訳				
<u> </u>	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通	・接近	0.0	環境	-10.
		+0.14	4	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	 ¦ <del>そ</del> σ.	 )他	0.0	L	
)	正常	% / F	目 街路	0.0	├ ├交通・接		<del> </del>  環境		0.0	 街路		0.0	交通	・接近	-3.0	環境	+15.
		+0.19	9		  行政		`   <del>そ</del> の			 行政		0.0	¦ <del>ζ</del> σ.	 )他	0.0	<u> </u>	
:	正常	% / F	目 街路		├ └交通・接		<del> </del>  環境			街路				・接近		環境	-10.
		-0.07	7	0.0	  行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	└ ¦ <del>て</del> σ.	 )他	0.0	<u> </u>	
ł	正常	% / F	目 街路		¦ ┆交通・接		<del> </del>  環境 			街路				・接近		環境	-10.
		0.00	回地	+1.0	  行政		¦その		0.0	 行政		0.0	L		0.0	L	
5		% / F	目 街路		├ └交通・接		-   環境 			街路			交通	・接近		環境	
			 画地		¦行政		└ ├その	-		 行政			` ' そσ.	 )他		L	

												()		
(2)積算価格算定	<b>为訳</b>													
(2)-1 原価法:	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)-2 造成宅	也内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及7	び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準位	化補正	時点値	<b>修正</b>	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	0]	1(	]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	≝で	地域較較	要因の比	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)				正夜	グ脚指 (円/㎡)	PAN	(円/n	า๋ )	ŦX.		LU#X			(円/㎡)
	100	]	100				(	%)	<u>10</u>	0 ]	<u>[</u>	00		
熟成度修正	[	]	/ 100	•		積算化	<b>西格</b>			P	] / m²			
内訳														
素 事情の 月至 地 内容	<b>率変動率</b>	成	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	i	交通	・接近		環境	'		行政		-	その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直拉	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)			1
	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は	あり、賃貸市場が未成熟	热なため、収益還元法	は適用しなかった。	

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 16 宅地-1

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

鑑定評価額6,530,000 円1 ㎡当たりの価格23,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2 / 安地-----------------------------------	ATI 0 F 0 F 00 F	/ Γ ) /亜 均 の 毛手 半百	工学体技	· 路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑定評価額の決定	-00建国00英	1									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯塚市材	国字井田浦	前406番3	3 6				地積 (㎡)		284	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用	の現 周辺 沢	辺の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設の状況	分との	(都) 1中専 (60,200)
•	長方形 1:1.2	住宅 W 1	中規格が区域	莫一般住宅か 画整然とした		南東4.8 n 市道	1	水道	飯塚3.	5 km		(その他)
(2)	範囲	東 130 m、	西 30 m、	南 100 i	m、北	30 m	標準的使	用低層	住宅地		1	
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15.5	i m、 奥行	ī 約	18 m、	規模	:	280 m²₹	呈度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記「特記すん	べき事項はな	ì l 1。		方位 北 8 m市道	交通施制		R 北西	方3.5 km	法令規制	(都) 1中専 (60,192)
	地域要因の将 来予測	既成の住宅団 成住宅地の需										注宅だけでなく、既
. ,	最有効使用の判定	低層住宅地						)対象基 <sup>2</sup> の個別的 因	大 対要 方	位		+3.0
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例比較		***	23	.,	/ m²					
	<b>グ起</b> 力	収益還元法	収益価				/ m²					
		原価法 開発法	積算価	<u>恰</u> による価格			/ m² / m²					
(6)	市場の特性	はエンドユー	ザーで、人気 再販も活発化	気の校区でる 化しており、	あること? コロナ!	から圏外か こよる影響	らの転入 は見られ	者も多少ない。取	見受け  引価格	られる。近 の水準は 2	[隣周辺	域とする。主な需要者 ]ではミニ開発や既成 <sup>1</sup> 前後の土地で500
` <b>†</b>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	ート等収益物 <sup>4</sup>	件は少なく、 の不動産需約	. 自己使用 給動向を反	目的の取引 映した比2	引が支配的	で賃貸市	場が未成	熟であ	るため、収	双益価格	-方、近隣地域はアパ Bは試算しなかった。 Kも十分考慮のうえ、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		) の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	//\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>		[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因 行政
格し をた		円/㎡	100	[ ]	[ ]	100	-		正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		) の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円/m²	100	[ ]	[ ]	100				その他		C 07 IB
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格		- 600 円/㎡ 地等と同一地	価 変格動	要 医	もの	の、住宅	投資につい	ハては基	調として持	寺ち直し	
基準 準価 地格	である場合の検討   計 代表標準地	<sup>理地点(11.</sup> 表標準 標準地 飯塚	-v	形 成 况 6 要	世 垣 要 因					]ではミニ脖 [ばいから]		5発化し、既存住宅も 間にある。
の等前が	公示価格	22,	800 円 / m <sup>2</sup> 年間 +0.9	因	要 医	I	的要因に	変動はない	, I <sub>o</sub>			

NO	取引事	:	 所在及び <sup></sup>	 也番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積		Œ	1地 接	面道路(	D ±	要交通旅	<u> </u>	 法令上の規
	例番号		等			点点	型	- OIR	( m²)	の形		況	設	の状況		制等
а	飯塚3C	飯	塚市				更地	,	,	不整		5 m市道 [1.5 m	Ì			(都)1中専 60,200)
								(	,	'	角地					, ,
<u></u>	- 92		v <b>⊋</b> +-				7-12-/1			1717	が、東ロ	o+\*				· *7 \ 1 /÷ F
b	飯塚3C	即	塚市				建付地	(	,	ほほ   形		9 m市道 j5.2 m	!		(	(都)1住居 60,200)
	- 130	)8									角地	!				<b>信</b> 住誘導区域
c	飯塚3C		塚市				建付			Œ		m市道				(都)
							地	(	,	)   形	南西				(	80,200)
	- 110	8									準角	地				
d	飯塚3C	飯	塚市				更地	(	,	ほほか		i6.5 m <del>īl</del> . ī6 m	道			(都) 70,200)
								(	,	/	準角	地			`	•
e	- 111 飯塚3C	_	 塚市				建付			台形	<i>,</i> +⊬≢	 [4 m市道	<u> </u>		+,	(都)1住居
C	以外ろし	即以	-3V1 lη				地	(	)	)   = #	/  10 <i>7</i> 4	#Y UI II F.				(電) 1 年度 60,160)
	- 22	20														
<b>VO</b>	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付流価の補証			定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較	推定榜格(円/		個別的 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡
_	,	,	400	[404 4 ]	400	400	,		400	,			 街路			
a	20	, 011,	100 [100.0]	[101.1] 100	100	100 [ 90.9]		22,256			2	2,733	対通・	0.		23,40
b	(	)	100	[ 99.5]	100	100			_100				接近	0.	0	
c	(	, 865 \	100.0]	[100.9]	100.0	100		22,452	100		2	1,588	環境	0.		22,20
	18	,128	[100.0]	100.5	[100.0			17,933	[ 85		2	0,901	画地	+3.		21,50
d	(	)	100	[101.5]	100	100		07 705	100			0.004	行政	0.		00.40
e	(	,902 )	100.0]	100 [100.9]	100	100		27,765	100			2,684	その他	0. [ <b>103.0</b>	-	23,40
	28	,571				[100.0]		28,828			2	3,785		100	۰	24,50
VO	ア事情 の内容 変			補正の内記	7					工地域	要因の比	較の内部	3			
 a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路	+2	0 交通	・接近	+1 0	環境	-5.
		+0.15			_ ¦行政		しての			 行政		.0    .0 ¦군0		0.0		
b	正常	%/月	街路		文通・		環境		0.0	街路		<u> </u>	・接近		環境	+2.
		-0.07	画地		_ ¦行政		その			 行政		.0 ¦근 .0 ¦군0		0.0		
c	正常	% / 月	街路		交通・		環境			街路			・接近		環境	-15.
		+0.08			_    行政		その			 行政		.0  .0 <del>  7</del> 0		0.0		
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路		-	・接近		環境	. 20
		+0.17					<del>2</del> の			 行政		.0 , へ~  .0 ¦その		L		+20.
<u>e</u>	正常	% / 日	街路		交通・		- - - 環境		0.0	街路		<u> </u>	 通・接近	0.0	環境	
	11.12		ודו דרו	0.0	\ \rightarrow \( \frac{1}{2} \rightarrow \frac{1}{2} \	0.0 تمحد	水が		0.0	141 14	0	الحن ال	= 181C	+1.0	ベベイプロ	+20.
_	.	+0.15	画地		行政		その	 Ин	0.0	 行政		├ 0 ├ <del>そ</del> 0		0.0		

											飯琢	(県)	-	16	七地-3
(2)積算価格算定内	n訳														
(2)-1 原価法力	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地で再	調達原	原価の把握	<b>星が</b> [	困難なた	め					
(2)-2 造成宅地	也内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格										
造成事例番号			-		所在及び	地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準作	化補正	時点	修正	ii N	冬正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
		]	100						<u>10</u>	0 ]	<u>[</u>	1			
付帯費用	標準化	補正	時点修正	付帯貿	貴用の補修 の価格	有险	効宅地化率 した価格	ヹで	地域!	要因の比	個別的 比較	的要因(	の 章	<b></b> 調達	原価
(円/㎡)				正按	クIIII1日 (円/㎡)	PAN	(円/m	า๋ )	ŦX		LU#X			(	円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]	<u>I</u>	00			
熟成度修正	[	]	/ 100			積算值	<b>西格</b>		•	P	] / m²				
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	<sup>逐</sup> 変動率	成	標準化補正			月率	<sup>坚</sup> 変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	i	交通	・接近		環境			行政			その他	<u>t</u>	
(3)収益価格算定内	 引訳														

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

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 17 宅地-1

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

鑑定評価額4,290,000 円1 ㎡当たりの価格17,600 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)路	[令和 3年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	線価	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	い。中田の女は	<u> </u>											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯塚市仁	保字日焼 2	32番9					地積 ( m² )	1	244	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の	の現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	说 供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	分との	(50,	,	専
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2		莫一般住宅か 道に近い住宅		北西4.6 n 市道	n	水道	新飯塚	4.2 km		(そ)	の他 )	
(2)	範囲	東 150 m、	西 50 m、	南 100 i	m、北	50 m	標準的優	吏用 戸建	住宅地					
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	5 約	18 m、	規模		250 m³₹	建度、	形状(	まぼ長	方形	
地域	地域的特性	特記一戸建住年	らが建ち並ぶ	住宅団地		6 m市道	交:		冢駅 東	方2.4 km		(50,	) 1 個 80)	傳
	地域要因の将	事項			路		施		> =+ 40		規制	1		
	地域安内の将 来予測	既存の住宅団  、新設の住宅					、多く	が建て替	ス時期	を迎えてい	1る。/	も辺て	ごはミニ	.開発地
(3)旨	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4	4)対象基準 の個別的 因		l I				
` ′	監定評価の手法	取引事例比較			1	,	/ m²							
	D適用	収益還元法	収益価				/ m²							
		原価法	積算価				/ m²							
		開発法	1	による価格			/ m²	1 <del></del>	=	11L V∃ 14L <del>✓</del>	-+	- 7 =	<del>-</del> > 1-	- →r+a
(6) [	市場の特性	同一需給圏は  分譲地への圏が  から既成住宅が	外からの一次	欠取得者等:	も見られる	る。圏内に	おいて、	新規分譲	(地は相)	芯の価格で	『取引さ	られて	おり、こ	この影響
ì	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	当該地域は戸 賃料水準が形 た比準価格を 決定した。	成されていた	ないこと及び	び想定要	素を含むこ	とから、	試算を圏	念した。	したがっ	て、明	実の	市場性を	を反映し
(8) 公規	代表標準地 個標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		りしのキ	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準	街路 交通		地 域	街路 交通	
示準		-			ŦX	ILI#X		37 111 )	訳化	環境		要	環境	
価と格し	//\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>		[ ]	100	100	[ ]	<u>.</u>		補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円/m²	100	[ ]	[ ]	100				その他				
(9) 指か 定ら		·号 - 16	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		り のと	象基準地 北準価格 円/㎡)	標 内 準 沢 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +1.0 +20.0
基の	前午均完其淮	地の価格	[ 99.1]	100	100	[100.0]			補	画地	+3.0	因	行政	+3.0
準検 地討		,600 円/㎡	100	[103.0]	[124.8]	-	_	17,400	正	行政その他	0.0	-	その他 	0.0
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格	17,	700 円 / ㎡	価 変 格 動	要因			経済は人 に支えら		齢化から† 。	やや停滞	帯して	いるが、	安定し
基準準価	・2 基字地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準 標準地	地等と同一地 -	形状成況	(地 垣 要 因	戏 永ら □ じた。		:価格調整	も十分に	進展し、ナ	也価は危	を打	ち、上昇	すへと転
地格 の等 前か	公示価格	-0.6 % 半	- 円/㎡ 年間	要 因 % の	(個別的)要 因	固別 個別	的要因に	変動はな	l I。					

NO	取引 例番	事号	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	ō の <del>J</del>	画地 形状	接面道 状況	路の 主 設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚3 k	〈飯	塚市				建付地	(		ほl )方ヂ	ぎ長 形	東5.4 mī 北4.8 m	5道 「道			(都)1中専 (70,200)
	- 10	007										角地				
b	飯塚3(	C 飯	塚市				更地	(		長7	方形	南西4 mr	<b>方道</b>		(	(都) 1 中専 (50,100)
		404														
С	飯塚3(	C 飯	塚市				建付地	(		不整   	整形	北4 m市道東4 m				(都)1低専 (60,80)
		212										角地				
d	飯塚3(	C 飯	塚市				建付地	(		(長)	方形	北東6 mr	5道			(都)1低専 (50,80)
	- 2	210														
е								(		)						
NO		  価格  /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		│ 惟定標準価 (円/㎡)	i 個別i 比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[101.8]	_100	100			_10				街路	0	.0	
b	(	8,070	100.0]	100 [100.0]	100.0]	[103.0]		17,859	10	4.8] 0		17,04	1 交通・ 接近	0	.0	17,000
_	1	9,694	[100.0]	100.0	[ / ]			19,120		9.2]		17,50		0	.0 _	17,500
С	(	) 9,472	100 [100.0]	[ 99.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9]		19,691	10	0 7.8]		18,26	画地	0	.0	18,30
d	(	)	100	[100.0]	100	100		10,001	_10			10,20	行政	0	.0	10,000
_	1	6,975	[100.0]	100	[100.0]	_		16,975	_	4.9]		17,88	7 その他		.0	17,900
e	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	[ ]			<u>10</u>	<u>U</u> ]				[ <b>100.0</b>	וַנ	
NO	ア事情の内容			補正の内記			•			工地均	或要因	の比較の「	<b>为訳</b>		'	
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・指	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	+6.0	環境	-5.0
		+0.16	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	街路	0.0	├ ├交通・指	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+3.0	環境	+5.0
		0.00	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+1.0	 その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		├ ├交通・指		環境		0.0	街路		-	 交通・接近	-2.0	環境	+10.0
		-0.10	画地		 ¦行政		 その			 行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・持		環境			街路			交通・接近		環境	-5.0
		0.00	    画地				その		-	 行政		0.0		0.0	- 	
		% / 月	街路		交通・指		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	
e	'						1									

					畝塚(宗)	- 17 七地-3
(2)積算価格算定内訳						
(2)-1 原価法が適用でき	ない場合その理由	既成市街地のた	め			
(2)-2 造成宅地内等に存	し原価法の適用が可能	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 事情補	甫正 時点修正	素地の補修正後 の価格	造成工事費	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格
(円/㎡)		(円/㎡)	(円/㎡)	)		(円/㎡)
<u>100</u>	0 <u>[ ]</u> 001			<u>100</u> [ ]	100	
付帯費用標準係	比補正 時点修正	付帯費用の補修 正後の価格	有効宅地化率で 除した価格	で 地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価
(円/㎡)		(円/㎡)	(円/㎡)		LUTX	(円/㎡)
<u>10</u>	100 []		( %	100	100	
熟成度修正 [	] / 100		積算価格	F.	] / m²	
内訳						
素 事情の 月率変動率 地 内容	造標準化補正成		ŧ	標準化補正		月率変動率
% / 月	事費		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	用		% / 月
地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政		その他
(3) 四共体投资中央部						

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	最元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	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る	あり、賃貸市場が未成熟	熱なため、収益還元法	は適用しなかった。	

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

(2)実地調査日

### 鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 18 宅地-1

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

鑑定評価額 6,700,000 円 1 m<sup>2</sup>当たりの価格 5,600 円/m<sup>2</sup>

1 基本的事項

(1)価格時点 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 1日 (6) 路線 路線価又は倍率 1.1 倍

正常価格

価

倍率種別

令和 3年 6月 22日 (5)価格の種類

(3)	鑑定評価の条件	更地としての鑑定	三評価								'	
2	 鑑定評価額の決定	アスティア アラス アライ アライ アライ アライ アライ アライ アライ アライ アライ アライ										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市筒里	予字安ノ坂・	4 3 5 番 1	1 外				地積 ( ㎡ )	1	,196 )	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	の土地の和	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) (60,200)
	台形 2:1	住宅 W 2	農家住家集落	====================================	山際の農	南西6.6 m 市道		水道	筑前庄區	内1.8 km		(その他)
(2)	範囲	東 40 m、西	90 m、	南 70 r	m、北	30 m - 楊	準的使	用 農家	住宅地			
近隣	標準的画地の形容	<b>伏等</b> 間口	約 55	m、 奥行	約	30 m、	規模	1,2	200 ㎡程	度、	形状 7	下整形
地域	地域的特性	特記 特になし			街 6.	6 m市道	交通施設	. 筑前月 【1.8 ki		南東方	法令規制	(都) ¦(60,200)
_	地域要因の将 来予測	農家住宅等を中向にあるものと				る。地域要[	因に特別	との変化	は見受け	けられなり		」 西は引き続き下落傾
(3) 晶	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	農家住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因		, 1		
` '	監定評価の手法	取引事例比較法		•	;	5,700 円/						
0	D適用	収益還元法	収益価格	*		/ 円/						
		原価法	積算価格	-		/ 円/						
		開発法		よる価格		/ 円/						
(6) ਜ	市場の特性	る。人口の減少	といった地	域経済の類	衰退から:	土地需要は弱	引く、地位	価は下落	傾向に	ある。需要	要の中心	Eを有する個人等であいとなる価格帯は、物 E見出すことは困難で
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	農家住宅が多い	住宅地域で て、市場の	あり、自己	己使用目的	的の取引が残	さどで賃	貸市場が	形成され	<b>れていなし</b>	ハため、	N。一方、当該地域は 収益価格は試算でき Xも勘案し、鑑定評価
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -	時点 修正	 標準化 補正	地域要 因の比 較		の比		標	步 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格円/㎡	[ ] 100	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		00円/㎡	価 変 格 動		国  が 高	齢化の進	展等に。	より、住	宅地需要	は弱含∂	
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地	一位地点(10投稿车地 注 標準地	-	形 成 況 要	要因	□	要は少な	く、地位	画は下落	あり、地 傾向にあ		ニ特段の変動はない。
の等前か	公示価格	-1.8 % 半年	円/m <sup>2</sup> =間 9	因   例   の	(個別的   要 因	I	要因に変	を動はない	, I <sub>o</sub>			

10	取引 例番		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面证状况	道路の	シ 主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚 3 ( H		<b>近塚市</b>				更地	(		長方	5形	南7 m市	i道			(	(都) (70,200)
	- 飯塚3	203 K 創	 б塚市				更地			不整	を形/	北西6 m	市道				(都)
							~~	(		)		東3 m				(	(80,200)
	- :	217										角地					
3	飯塚3		<b>坂塚市</b>				更地	(		長方)	形	北東2.8	B m市	道		(	(都)1住居 (60,160) 邸市機能誘導区域 その他
ł	飯塚3	325 C 飲	 б塚市				更地	(		不整 )		東14.9 北3 m		道		(	(都) (60,200)
	- 1:	314										北西2.5 三方路	<b>)</b> M				
2	1,	514						(		)							
0	取引 (円	  価格  /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地: 因の	域要比較		定標準作円/㎡		個別的 比較	勺要因の	D	査定価格 (円/㎡)
1	(	5,939	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]		5,897	10	0 7.1]		5,5	:ne	街路	(	0.0	5,51
)	(	0,000	) 100	[ 98.8]	100	100		0,001	_10			0,0	,00	交通・ 接近	(	0.0	3,01
	,	5,279		100	[ / ]	[ 61.2]		8,522	+	7.7]		6,1	89	環境		0.0	6,19
:	(	7,669	[100.0]	[101.6] 100	<u>100</u> [ / ]	[100.0]		7,792	100	<u>0                                    </u>		5,8	311	画地		0.0	5,81
ł	(	6,564	100 [100.0]	[101.3] 100	<u>100</u>	100 [100.0]		6,649	10	0 1.2]		5,4	106	行政その他		0.0	5,49
<u>.</u>	(	0,304	) 100.0		100	100.0		0,049	_10			5,4	100	CONE	[100.	-	5,48
_				100		[ ]			[	]					100		
О	ア事情 の内容	イ月≌ 変動≌	率 ウ標準化 率	補止の内記	К					工地項	数安因(	の比較の	)内訳				
1	正常	% / F	目 街路	0.0	交通・接	 挺 nn	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+2 0	環境	+5.
		-0.1	0				_     <del>そ</del> の			 行政			<u></u>	 )他	0.0	L	
_	正常	% / F	】 引 街路		文通・接		環境		0.0	街路			1	・接近		環境	+35.
		-0.1			      行政		その			 行政			<u>.</u>	- , ,		L	+35.
_	正常	% / E	引 街路		交通・接		- - - 環境		0.0	街路			_	・接近	0.0	一一语语	
•	11.119	+0.2			. <u></u>		. L						<u>.</u>			L	+35.
_	<b>元</b> 器	0/ / 5			¦行政 - - - ☆ ② - 様		その		0.0	行政 				)他	0.0	T⊞↓夲	
	正常	% / F +0.1	目 街路 4 - <u></u>		_   交通・接 		· 環境 			街路			L	・接近 	-1.0	「	+20.
			凹地		行政		その		0.0	行政 ———		0.0	-		0.0	-m	
j		% / F	<b>月 街路</b> 		交通・接	t近 	· 環境 			街路 			<u> </u>	・接近 		環境	
			画地		¦行政		¦その	他		行政			¦ そσ.	他			

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

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

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

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

# 

飯塚(県) - 19 宅地-1

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

鑑定評価額 7,730,000 円 1 ㎡当たりの価格 18,500 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 8日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍

正常価格

価

倍率種別

令和 3年 6月 30日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

2 1	鑑定評価額の決定	の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市綱分	分字池部 6	89番17	7				地積 ( m² )	(	418	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利用の設定	現別況	辺の土地の利	利用の状	接面道路(	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施詞 の状況	分との	(50	3) 1低,80)	專
	長方形 1:1.2	住宅 W 1		模一般住宅が 画整然とした	/S 1.11.	北東5.2 m 市道		水道	筑前庄	内3 km		(	·の他)	
(2)	範囲	東 100 m、西	30 m、	南 50 r	m、北	100 m 標	 準的使用	用戸建	住宅地		l			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 18	m、 奥行	<b>页 約 2</b>	2.5 m、 #	現模	_	400 ㎡程	度、	形状	長方牙	彤	
地域	地域的特性	特記・特記すべき	き事項はな	:l 1。	i	方位北 2 m市道	交通		主内駅	化方3 km		(50	ß) 1 佢 ,80)	長専
"		事項			路		施設	i			規制	<u>i</u>		
	地域要因の将 来予測	郊外の閑静な既 分譲地だけでな												開発の
	それ (日本) と	戸建住宅地	T				`	対象基準 の個別的 因	準地 方信 的要	立				+1.0
, , ,	監定評価の手法 )適用	取引事例比較法	比準価		18	3,500 円/1								
J .	/ 週 / 市	収益還元法	収益価			/ 円/1								
		原価法 開発法	積算価	格 による価格		/ 円/1								
(7)訪	5場の特性 は算価格の調整・ き証及び鑑定評価	同一需給圏は、 ドユーザーで、 る分譲住宅の取の土地では50 採用した取引事 ート等収益物件	圏外からの 引が見られ 0 万円 ~ 5 	の転入者はたれ、住宅需要 800万円和 地域周辺の要	比較的少な 要は回復し 程度、新第 上 事例が比較	はい。当該地 しておりコロ 廃住宅の総額 交的多く、市	域は既原 ナの影 は 2 , 「 況を反	成住宅団 響はない 0 0 0 万 映したけ	刊地である 1。需要の 5円~2  七準価格に	るが、近年 D中心とな , 5 0 0 ア は精度が高	■は近隣 よる価格 5円程度 ■ い。 -	韓周辺 8帯は まで 一方、	2にミニ原 t、25( jる。 近隣地均	閉発によ ) m前後  域はアパ
	の決定の理由	よって、最近の	不動産需約 定した。 	合動向を反明	快した比≝	≢価格を中心 	とし、 ፤	更に指定	基準地。	との均衡に		まして	、鑑定記	
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[ ]			補 正 	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番飯塚(県)	号 - 16	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 0.0 +20.0
基の 準検 地討		地の価格 ,600 円/㎡	[101.8]	100 [103.0]	100 [122.4]	[101.0] 100	1	8,400	補 正	画地 行政 その他	+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+3.0 0.0
(10)年標準価格等	らのの 維続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準の検討 代表標準地 代表標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 無限 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	18,30 通地点(代表標準地:	90 円/㎡ 等と同一地 - 円/㎡	(本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本)	一般的一大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大	ものの、	住宅投 主宅団地	後 変である 地価は	、個人消 いては基 が、近隣 上昇基調	費はコロ: 調として打 周辺にミ:	ト禍によ 寺ち直し	してし	る。	
前か		+1.1 % 半年	間	% の	要 医	17								

VO	取引事 例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	1地 / / / / / / / / / / / / / / / / / / /	接面道状況	重路の	註(設)	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚3 C		 家市				建付地	(		長方	那	北東6 m	市道				(都)1低専 50,80)
		10	<del></del>				7-11-1			7#	<del>ν πν</del>	北4 m市	` <del>*</del>				(都)1低専
0	飯塚3C		冢市				建付 地	(		不整		東4 m	但			(	(旬) 1 11以号 60,80)
<u> </u>	飯塚 3 K		家市				建付地	(		長方	那	南8.2 m	 市道				(都)1中専 50,100)
d	- 9 <sup>·</sup> 飯塚3C	16 飯 <sup>j</sup>	塚市				建付地			IEI		南東5.8					(都) 1低専
	- 112	28					地	(		) 方形		南西8.5 角地	m			(	60,80)
e								(		)							
10	取引( (円)	画格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		ま定標準作 円/㎡		個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
Э	(	, 975	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		16,975	10	6.0]		17,6		]路	(	0.0	17,90
)	(	, 472	100.0 ]	[ 99.0] 100	100.0 ]	100 [ 97.9]		19,691	_10			18,9	損	E通・ E近		0.0	19,10
:	(	)	_100	[101.0] 100	_100	_100		· ·	_10	0		<u> </u>		環境 画地		).0    .0	·
d	(	,901	[100.0] 100	[100.0]	100.0]	100.0]		17,070	_10			18,2	1 <del>-</del>	政		0.0	18,40
<b>-</b>	(	, 330	[100.0] 	100	[100.0] 	[103.0] 		12,942	10	0.0]		18,4	89 7	の他	[ <b>101</b> .	0.0 <b>0</b> .]	18,70
0	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		<u> </u>			1		要因(	 の比較の	内訳		100		
— э	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	<u></u> 近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	0.0	環境	-5.
		0.00	画地	0.0	  行政		`   <del>そ</del> の		0.0	 行政		0.0	 その他	. – – – - ļ	0.0	L	
 o		% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+1.0	環境	+5.
		-0.10	画地	-2.1	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	!	0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	0.0	環境	-10.
		+0.09	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	ļ	0.0		
b	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+6.0	環境	-34.
		0.00	画地	+3.0	¦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	
	1		画地		·		¦その			 行政			その他			L	

												MX - 20 ( >1	- /		0.00
(2)	)積算価格算	定内	訳												
(2)	)-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	再調達原	原価の把掘	屋が[	困難なため				
(2)	)-2 造成	宅地	内等に存	し原	画法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 <sup>品</sup>	=			-		所在及7	び地番							
313	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化補正	時点修正	Ξ	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	L100	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	図で	地域要因の比 較	個別的要 比較	関の	再調達	原価
	(円/r	n²)				正按(	の間間 (円/㎡)	J PAT	のた画情 (円/n	า๋ )	¥X	LL#X		(	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	1		
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100			積算個	插格		F	9 / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比較			街路	7	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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)
法						( )	( )
	収益価格			m ( = 2 )			90
	-1XIIII   III   II		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の戸建住宅	地域で賃貸アパート等	等収益物件は少なく、賃	賃貸市場が未成熟であ	るため。	

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 20 宅地-1

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

鑑定評価額 5,440,000 円 1 m<sup>2</sup>当たりの価格 10,700 円/m<sup>2</sup>

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7月 5日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地-----------------------------------	ATI 0 F 0 B 0 F D	/ 5 ) (亜+タの1手*5	工学体物	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(6) 市場の特性 同語語として、	2	鑑定評価額の決定	この理由の要										
## 形状 類似の利用の視 周辺の土地の利用の状 接換画路の状況 供給 主要な交通施設との (常) (70,200) (70,200) 現場 (70,200) 現場 (70,200) (70,200) 現場 (70,200) (70,200) 現場 (70,200) (70,200) 現場 (70,200) (70,200) 現場 (70,200) (70,200) 現場 (70,200) 理場 (70,200)	基		がに 飯塚市	势田字小名	<b>谷996番7</b>						(		法令上の規制等
長万形   住宅   中級使一般性症が多り、図 向12 m   市道   小竹3 1m   上砂災害警戒区域   市道   小竹3 1m   上砂災害警戒区域   市道   小竹駅   南東方3 1m   大寺   市道   小竹駅   南東方3 1m   大寺   一 大寺   小竹駅   南東方3 1m   大寺   小竹駅   南東方3 1m   大寺   小竹駅   南東方3 1m   大寺   小竹駅   南東方3 1m   大寺   小竹駅   南東方3 1m   大寺   小竹駅   南東方3 1m   大寺   小竹駅   南東方3 1m   大寺   小竹駅   南東方3 1m   大寺   小竹駅   南東方3 1m   大寺   小竹駅   南東方3 1m   大寺   小竹駅   南東方3 1m   大寺   小寸駅   本寺   小寸駅   本寺   小寸駅   本寺   小寸駅   本寺   小寸駅   南東方3 1m   大寺   小寸駅   本寺   小寸駅   本寺   小寸駅   本寺   小寸駅   小寸駅   本寺   小寸駅   小寸   小寸		形状				利用の状	接面道路	らい 状況	処理施				
近   標準的画地の形状等   関口 的 25 m、奥行 的 20 m 規模 500 m程度、形状 長方形   地域的特性   特記   特になし   街 1 2 m 市道   交通 小竹駅 南東方3 km   法令 (部) (70,200)   規制   土砂災害警戒区域   東項 中央東田地とほぼ同時期 (4 0 - 4 5 年前) に分譲された住宅地域、4 0 年前には現在のような戸野 来予測   中央東田地とほぼ同時期 (4 0 - 4 5 年前) に分譲された住宅地域、4 0 年前には現在のような戸野 来予測   平建住宅地	-					が多い郊			水道	小竹3 k	m		` '
## 地域の特性 特記:特になし 街:12 m市道 交通 小竹駅 南東方3 km 法令(那) [70,200]	(2)	範囲	東 200 m、	西 100	m、南 50	m、北	50 m - 村	標準的使用	刊 戸建	住宅地		I	
地域の特性   特記   特になし   第		標準的画地の形物	大等 間に	」 約	25 m、 奥行		20 m、	規模		500 ㎡程	度、	形状 長	方形
地域要因の将   中央東団地とほぼ同時期(40-45年前)に分譲された住宅地域。40年前には現在のような戸瀬   住宅が建ち並び、現在に至っている。今後も現状を維持するものと予想する。需要弱く、地価は下落傾向。	地	地域的特性		U			m市道			R 南東方	53 km		(70,200)
東子湖   住宅が建ち並び、現在に至っている。今後も現状を維持するものと予想する。需要弱く、地価は下落傾向。									1			規制	
(5)鑑定評価の手法 の適用 収益価格													
図引事例比較法   収益価格	. , .							``	の個別的		1		
「保価法   根野漁店   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日	` ′		取引事例比較	法 比準	価格	10	•		<u> </u>				
開発法   開発法による価格	0	り週用	収益還元法	収益	価格								
(6)市場の特性				1247.									
議地であること、幅員が広く開放的であること、幼稚園・小中学校に近いこと、中央緑地公園に至近距離であることが、島、旧頭田町エリアにあっては外部からの人口流入が期待しうる地域であるが、土地需要そのものが弱い。取引価格を検証及び鑑定評価 調化した。比準価格で採用した事例の取引価格は多くが数百万円で標準地と同水準である。さらにその中から、近時は域に近接する住宅団地の学例を理視して訪算しており、説得力が高い。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用した事例の取引価格は多くが数百万円で標準地と同水準である。さらにその中から、近時は域に近接する住宅団地の学例を理視して訪算しており、説得力が高い。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 個別的 の規準価格 し 境 地 境									<u> </u>	11.18 4 31	∠++±-70 - 11		
検証及び鑑定評価	(6) 7	市場の特性	譲地であるこ ら、旧頴田町	.と、幅員 エリアに	が広く開放的であっては外部で	であるこ。 からの人[	と、幼稚園 コ流入が期行	・小中学 <sup>は</sup> きしうる <sup>は</sup>	校に近い	にと、中	央緑地公	園に至	近距離であることか
公規価         標準地番号         修正         補正         因の比較         の規準価格 (円/㎡)         内 訳	ì	<b>検証及び鑑定評価</b>	適用した。比 域に近接する	、準価格で 住宅団地	採用した事例の 事例を重視	の取引価権 して試算	各は多くが数 しており、言	好百万円:	で標準地	と同水準	<u></u> ぜである。	さらに	その中から、近隣地
格しをた   円/㎡   100   [ ]   100   [ ]   100   正 行政 その他   その他   その他   その他   その他   日本   100   [ ]   100   正 行政 をの他   その他   その他   日本   100   正 行政 をの他   日本   100   正 行政 を	公規示準	価 標準地番号 格	標準地			因のと	と 要因の	の規	準価格	内 訳 化	交通 環境		域 交通 要 環境
をた         円/㎡         100         [ ] [ ] 100         その他           (9) 指定基準地番号         時点 修正 補正 修正 補正 因の比 要因の比準価格 (修正 補正 因の比 要因の 比準価格 (円/㎡)         標 街路 地 街路 域 交通 域 交通 以 交通 以 交通 以 交通 以 交通 以 交通 以 交通		一 公示1冊格		[	] 100	100	[ ]						
指か 定ら			円/㎡	100	[ ]	[ ]	100						ての他
準検         門午指定基準地の価格         100         100         100         正 行政 その他         その他           (10)         - 1対象基準地の検討 総統 新規 前年標準価格         継続 新規 前年標準価格         面 変 格 動 である場合の検討         価 変 格 動 形 状 成 況 標準地番号         価 変 格 動 形 状 成 況 要 因         機 動 形 状 成 況 要 因         一般的 要 因         飯塚駅徒歩圏にある卸売市場跡地(66,700㎡)にゆめタウンの 進出が決定。大規模SCの誕生に期待が集まっている。 を格 動 形 状 校校区の人口はH28 R3の5年間で 7.2%           地格 の等         公示価格         円/㎡         要 因         最寄りの小竹駅の乗車人員は1日当たり700人で横ばい。頴田小学校校区の人口はH28 R3の5年間で 7.2%           個別的 要 因         特になし         毎 因         特になし	(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		標準化補正	因の比	と 要因の	の比	準価格	内準	交通 環境		域 交通 要 環境
(10)     100     100     100     100     100     正 行政 その他     その他       (10)     100     100     100     上 行政 その他     その他       (10)     100     100     上 行政 その他     その他       (10)     100     100     上 行政 その他     その他       (10)     100     100     20     100     100     100     100     20			地の価格	]	] 100	100	[ ]		]				
域結     新規 前年標準価格     10,900 円/㎡     価変 格動 下 ある場合の検討     要 因     進出が決定。大規模SCの誕生に期待が集まっている。       基準検 である場合の検討 性価計 地格 の等     公示価格     円/㎡ の等     要 因     進出が決定。大規模SCの誕生に期待が集まっている。       本格 財形 成況 要 因     校校区の人口はH28 R3の5年間で 7・2%       個別的 要 因     特になし 要 因			円/㎡	100	[ ]	[ ]	100						ての他
基準検 である場合の検討 形 状 機準地番号 - である場合の検討 形 状 成 況 機準地番号 - である場合の検討	対年	送 継続 新規 前年標準価格	10	,	m kp 動		ョ」 進出か	「決定。丿	、規模 S	Cの誕生Ⅰ	こ期待が集	まって	いる。
の等 公示価格 円/㎡ 因 (個別的) 特になし 要 因	基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		=≠⊍守C囘 ̄	形 状 成 況		1-1-1-	)の小竹馬 ②の人口に	Rの乗車 はH28	人員は1  R3の	∃当たり7 5 年間で	0 0人 7 . 2	で横ばい。頴田小学 %
	の等	公示価格	-1.8 %		m <sup>r</sup> 因			ひ					

飯塚(県) - 20 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	o o	画地 形状	接面道 状況	路の	主要設の	要交通的 )状況	包	法令上の規 制等
a	飯塚3CD H		冢市				建付地	(		ほ )形	 ぼ整	西4 m市	道				(都) 70,200)
b	- 2 飯塚3CD H		冢市				建付地	,		長	方形	北西5 mi 北東5 m	市道				(都) 80,200)
	- 202							(		)		角地					,00,200)
С	飯塚3KD H	飯均	冢市				建付地	(		台)	形	北東5 m	 市道				(都) 70,200)
d	- 205 小竹 3 C D		手郡小竹町				更地			長	 方形	南西4 ml	町道				(都)
	H 201							(		)		南東4 m 角地					80,200)
e								(		)							
NO	取引価値(円/ロ		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		固別的 比較	  要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 8,7	) 12	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		8,782	<u>10</u>	0 5.3]		10,29	街95 ☆	路・	0	.0	10,300
b	( 10,5	)	100 [100.0]	[ 99.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		10,238	_10			10,66	— ~ 接	近		.0	10,700
С	(	)	100	[ 98.2] 100	_100	100		· ·	_10	00			画	境 地		.0	
d	12,1	)	[100.0] 	[ 99.8]	[100.0] 	[100.0] 		11,922	_10			11,50	行			.0	11,500
e	13,2	) 802	[100.0] 	100	100	[102.0] 		12,923	_10			11,6	11 7	の他	[100.0	.0 <u>[</u> ]	11,600
NO	ア事情 イの内容 変			100 補正の内記		[ ]			]		-	の比較の	内訳		100		
a			街路	0.0	  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・	接近	+3.0	環境	-10.0
	+0	).14	 画地		  行政		その			 行政		. <i></i> . i	 その他		0.0		
b			街路	0.0	<del>│</del> ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
	-(	).15	 画地	+3.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
С		/月 ).15	街路		交通・接		環境		0.0	街路		-6.0			10.0	環境	0.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
d		/月 ).05	街路 		交通・接		環境			街路			交通・		10.0	環境 	+10.0
_			凹地	+2.0	行政     充海、接		その		0.0	行政		1	その他		0.0	Im t +	
e	%	/ 月	街路 		交通・接 	元 	·環境 			街路			交通・		 	環境 	
			画地		¦行政 '		その	땐		行政		i i	その他				

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	   元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ 断し、収益還元法を		辺にはアパート等はなく	く、収益性に基づいて	取引されることはない	こと判

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(	の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	( m²	(円)	/ m² )	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)		·		

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) - 21 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所		
飯塚(県) - 21	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	公本 忠人	印
		·		·		

鑑定評価額 2,860,000 円 1 ㎡当たりの価格 9,100 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 円 / m² (1)価格時点 (4)鑑定評価日 令和 3 年 7月 1日 令和 3 年 7月 7日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 3年 6月 22日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

#### 2 郷定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市勢!	田字向春25	03番2	2 5				地積 (㎡)	(	314	法令上の規制等
準 <sup>-</sup> 地	形状	敷地の利用の 況	)現 周辺 <i>の</i> 況	土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近(	な交通施記 の状況	分との	(都) (70,200)
	ほぼ整形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一 画整然と 団地			西5 m 市道		水道	小竹2.2	km		(その他)
(2)	範囲	東 60 m、西	 140 m、 p	有 60 i	m、北	30 m   1	漂準的使	用 用 戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15 m	、奥行	亍 約	20 m、	規模	,	300 ㎡程	度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記 直方市に 外の区画 ・地域 事項 地域	隣接する旧頴 整然とした戸		街 4.	8 m市道	交通施設	到 小竹馬	ア 南東ス	方2.2 km	法令規制	(都) (70,200)
	地域要因の将 来予測	直方市に隣接る金利等に支え										のと予測するが、低
(-,-	長有効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因	<sup>集地</sup> ない り要	1		
` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法				,	/ m²					
<b>.</b>	/JE/11	収益還元法 原価法	収益価格 積算価格				/ m² / m²					
		開発法	開発法に	よる価格			/ III / m²					
(6)市	万場の特性	ユーザーが主て 件等により需要	である。飯塚市 では限定的では	テおいて <sup>:</sup> はあるが、	も住宅用 <sup>り</sup> 、低金利等	也の取引や: 等に支えられ	ミニ開発れた購買	の住宅分 力等を背	・譲等が目 行景に地位	目立ってき 西水準は底	ており	程好性を有するエンド )、当該地域は立地条 ≛を脱すると思料され 3程度と思料する。
ì í 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	、市場性を反映	いた実証的値 いった。よって	「格で規鎖	節性を有る	する。収益値	価格は、	既存の戸	建住宅地	地域であり	)、賃貸	□検討して求めており 資市場は成立しておら 多等に留意して鑑定評
示準		· 標準地 · · · · · · · · · · · · · · · ·	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	便 個別的 ・ 要因の 比較	の規		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100 [	100	100	[ ]	-		神正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[ ]	-		補  正   a	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象基準 準価	ら 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準型	8,9 通地点(代表標準均	50 円/㎡ 炒等と同一地点)	形 状成 況	地域	」 和政党	接等を背景 たにおいて	景に不動点 ても低金を	産市場の 利等を背	一部に回復	夏傾向も 主宅の需	・
地格 の等 前か	公示価格	+1.7 % 半年	- 円 / ㎡ 手間 %	要 因 の	(個別的 要 医		也は地域の	の標準的記	画地で、:	地域要因と	-ほぼ同	同一傾向にある。

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	回 の刑	画地 彡状	接面道路	かま設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚3C		<b>家市</b>				建付地	(		) 形	<b>š</b> 整	南2 m道路			(	(都) 70,200)
0	- 飯塚3C	5 飯均	 冢市				建付			E	<b>新</b> 台	北西4 m道路	<u> </u>			(都)
	- 141	<u> </u>					地	(		) 形					(	70,200)
	飯塚3CI H	_	<b>家市</b>				建付地	(		ほ り 形	 <b>뚳整</b>	西4 m市道				(都) 70,200)
d	- 飯塚3K	2 飯均	<b>家市</b>				底地	(		ほほ ) 方形	ぎ長 ぎ	南西5.1 m市南東5.2 m	道		(	(都) 80,200)
	- 141	4						,				準角地				
d)								(		)						
0	- 取引価 (円 /		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		       住定標準価   円 / ㎡ )	個別的 比較	 的要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
3	( 10.	) 734	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [ 94.1]		11,407	10 [10	0 4.5]		10,916	街路 交通・	0	0.0	10,900
)	(	)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	_100		<u> </u>	_10			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	接近		0.0	<u> </u>
:	(	226	100.03	[100.8]	100.01	100.03		10,226	_10			8,962	環境 画地		0.0	8,960
ı	8,	712	100.0]	100	100.0]	[100.0]		8,782	[ 9	6.0]		9,148	行政		0.0	9,150
_	6,	093	[100.0]	100.0	[ / ]			6,093		6.5]		9,162	その他	0	0.0	9,160
5	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	[ ]			10 [	0]				[ <b>100</b> .0	0]	
0	ア事情 1の内容 変	「月率 医動率	ウ標準化	補正の内記	7		•			工地域	<b>或要</b> 因	の比較の内記	7			
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・指	·····································	環境		0.0	街路		-7.0   交i	通・接近	+17.0	環境	-4.0
		0.00	画地	-3.0	└	0.0	\   その	· 他 .	3.0	行政		0.0 ما ا	· · の他	0.0	L	
)			街路	0.0	交通・指	6近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0 <sup> 交)</sup>	通・接近	+13.0	環境	+2.0
		0.00	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0   군(	の他	0.0		
:			街路	0.0	交通・持	<sup>接近</sup> 0.0	環境		0.0	街路		-2.0  交i	通・接近	0.0	· 環境 -	-2.0
	*	0.14	画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		0.0 ح		0.0		
ł		6/月 0.00	街路 		交通・指		│ □ □ □ □ □ □ □		0.0	街路		-2.0 <sup> </sup> 交i		0.0	· 環境 - 	-3.0
			<b>山地</b>	0.0	行政		¦その		0.0	行政		0.0		-30.0	T	
ة	9/	6/月	街路 		交通・指	接近 	· 環境			街路			通・接近 		·環境 	
			画地		¦行政		¦その	他		行政		¦そ(	の他			

(2)積	算価格算	定内	訳															
(2)-1	原促	話法が	適用でき	ない	場合その理由		用途	地域が無	指定の	の既ら	龙住宅均	也域:	で、適切	]な資料	等がなく	、適用	用困難。	•
(2)-2	造成	战宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能なり	場合(	の価格										
造成	ず 事例番	号			-			所在及	び地	番								
素地	也の取得 <sup>・</sup> (円 /		事情補	証	時点修正		り価材	の補修正後 各 ( 円 / ㎡ )			工事費 (円/n	า๋ )	標準·	化補正	時点化	修正	货	造成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100								10 [	]	<u></u>	]		
付帯	費用		標準化	補正	時点修正			 費用の補修 D価格			宅地化率 た価格	※で	地域	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 🏻	<b>事調達原価</b>
	(円/	m²)						(円/㎡)			(円/n	า๋ )	**		POTA			(円/㎡)
			100 [	]	[] 100					(		%)	10	]	<u>[</u>	00		
熟成	<b>戊度修正</b>		[	]	/ 100				積算	算価格	Z				円 / m²			
内訳																		
素事地内	情の容	月率	変動率	成	標準化補正				F	事変	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費							% / 月	費用						% / 月
地域要	要因の比!	較		街路	3	3	<b>交通</b>	・接近		環	境	-		行政			その他	2

(3)	3) 収益価格算定内訳												
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由									
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間値 後の純収益	》正	還元利回り					
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)					
法						( )		( )					
								%					
	収益価格		円 (	円/m²)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	· •											

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) 5 - 1 宅地-1

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

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

#### 1 基本的事項

( 1	)価格時点	令和	3 年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 3年	7月	8日	(6)	[令和 3年1月]	43,000 円/㎡
(2	)実地調査日	令和	3年		1日	 (5)価格の種類	正常価格			`路 <sup>´</sup> 線	路線価又は倍率	倍
( 2	/天地明旦口	マル	J <del>+</del>	173	' Н	( 3 ) 1両1日027重大只	III 라 IIII 다			価	倍率種別	
(3	)鑑定評価の条件	更地と	こしては	の鑑定	評価							

2	鑑定評価額の決定	ツ连田	ツ女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			返塚199 - 23」	06番1						地 ( m²	積 (	1	02	法令上の規制等
地	形状	犬 敷地の利用の 況			辺の土地の	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況	接近の状況 (80.400)				(80,400)
	長方形 1:1.5	店舗兼倉庫 S 3		小売店舗、病院等並ぶ駅前の商業地			北11 m 市道		1	水道、 ガス、 下水	新飯塚100 m		m		(その他) (90,400)
(2)		東 1	0 m、西	i 80 m.	南 20	m、北	40 m	<b>煙</b> 淮	───── ■的使用	日山低	層店額	浦th			(,,
近	 標準的画地の形装		間口									100 m²程度、 形状 ·			
隣	地域的特性 地域的特性		」 <u>「る。」</u> 寺にない		/ III、 <del></del>	街 11			交通	_					(都) 商業
地域	76-20 J10 II	事項	ग्राटक्रण			路 .			施設					J J	(90,400) 準防
	地域要因の将 来予測				200号沿 は出予定で								駅近く0	の飯塚	<b>尿市地方卸売市場跡</b>
(3) 揖	長有効使用の判定	中低層	店舗地							の個別的	準地 的要				
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法 比準価格 53,200 円/㎡ 因													
0.	適用	収益還	元法	収益価	格	3	7,400	円/㎡	2						
		原価法		積算価	格		/	円/㎡							
		開発法			による価格	·	/	円/m²							
(6)市	5場の特性	商業地の	の中心が の新規出	郊外の路線店需要は	線商業地に	移っている	ることI き下落(	こ加え、	昨今は	は新型コ	コロナ	ウイル	ノス感染症	Eの影	個人が中心となる。 響により駅周辺の商 、規模により異なり
ì f	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	一方収録	益価格は 成されて	、商業地I おらず、	においては また試算過	:重視すべ  程におい	き価格 <sup>7</sup> ては想え	であるか 定項目か	、飯均 で多いで	<b>冢市内の</b> ことから	)商業: 5、や:	地にお や規範	いては、 性に劣る	土地 6と判	の高い価格である。 価格に見合う賃料水 断した。したがって り決定した。
(8) 公規 示準		標準	<b>≛地</b> -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比	別的  因の  較	の規準	基準地 隼価格 / ㎡)	内 纳 訳 化	草 交	ī路 逐通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			ſ 1	100	100	ſ	1			襘		地		因行政
格しをた		円	/ m²	100	[ ]		] 100	0			I	E 行 その	f政 )他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的  因の    較	の比判	基準地 隼価格 / ㎡)	内 沟 訳 们	i 交 比 環	ī路 E通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		<u>\$</u> ∕m²	[ <u>]</u>	100	100	[ 100	]			Ři Π		可地		因 行政 その他
(10) 対年 象標	gy   1 対象基準地の検討 (年ら   継続 新規   価 変   価 変   1 対象						· 勺 新 号 · ·	ており、	空室期	間も長	期化し	影響に	こより、F る。		ナントの撤退が増え
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 振海 (共和 第 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	標準地	vax1ホ∓₺	- -	形 状 成 沉 要		或 g	訳前商業 Ĵ新規出	地であ 店が少	る当地なく、	域は飲 地価は	(食店部 は下落化	浦が多いた 項向が継続	が、新 売して	型コロナの影響によ いる。
四倍の等 前か	公示価格	-0.7	% 半年	円/㎡ E間	安   因   % の	(個別的)要 因		固別的要	因に変	動はな	l 1 <sub>°</sub>				
.,,,,		V.1													

NO	取引 例番	事	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	路の 主設	要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	飯塚30	<u></u> 飯:	塚市				更地	(		ほぼ 形	整	西11.6 m	市道		2 住居 (60,200)
		305								<u> </u>					1
b	飯塚3(		塚市				建付 地	(		長方)		東12 m県 北4 m 角地	道		(都)商業 (100,400)
С	- 11 飯塚 3 k	(金)	塚市				更地	(		ほぼ ) 形	台	西13 m国	道		(都)準工(70,200)
	- 10	800													
d	飯塚3(		塚市				更地	(		ほぼ 方形		北西16 m 南西6 m	市道		(都)準工(70,200)
	-	2										角地			
е								(		)					
NO		 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域の	或要 北較		能定標準価 円/㎡)	個別	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.7]	100	100		00.044				54.44	街路	0.	
b	(	6,585	100.0]	100	100	100.0]		36,841	100	_		54,41	8 交通・ 接近	0.	0 54,400
	30	6,530	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		35,963	[ 68			52,42	4 環境	0.	52,400
С	(   4!	) 5,087	100 [100.0]	[ 99.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]		44,816				51,75	画地	0.	0 51,800
d	(	)	_100	[101.1]	_100	_100		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	_100	)			一 行政	0.	
e	(	8,182	[100.0] 	100	100	[102.9] 		47,339	[ 86 			54,66	4 その他	0. [ <b>100.0</b> 100	,
NO	ア事情の内容		ウ標準化			L J					 读要因(	の比較のP	 勺訳	100	
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-6.0	
		+0.10	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		-4.0	 その他	0.0	
b	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-2.0	
		+0.17	画地	+3.0	   行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・接近		<del></del>
		-0.06	画地	0.0	 ¦行政		その			 行政			 その他	0.0	
d	正常	% / 月	街路		   交通・接		環境			街路			交通・接近		
		+0.21	画地		 ¦行政		その		-	 行政		-4.0		0.0	
		04 / 🖯	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			 交通・接近		
e		%/H	םשובו		文価 13	. ~	1		- 1	-124		1.7		1.	44-76

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,369,597	921,700	3,447,897	3,270,960	176,937	( 0.9493 ) 167,966	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	3,817,409	円 ( 37	7,400 円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想	思定建物	の状況	<del></del>									飯塚(県) ———	5 - 1	<del></del>	地-4
	———— 月	Ħ	 途	建築面	ī積	( m²)		構造・降	階層		延床	面積		( r	m²)
店舗兼事	<b>露務所</b>					80.00	S	3 F	•					240.00	
公法上	この規制	—— 等													
用途地垣			 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) i 準防	商業		90 %		400 %	400 %		102 m²		0 m× 1	2.5 m	前面道路:	:市道		.0 m
	建物の概	要	1 F : 店舗、	2 F ~ 3	F : 事系	 务所		有効率	8	0.0 %	同種の弱	特定道路ま 建物として相			m 想定
							(	の理由							
(3)-3 総				· r ±	<b>—</b> 4.1.	<b></b>	2.214	- 10 Th		AT 1 /	alest	(= \ - \ - \ - \ - \ \			
階層		用途	床面		有効 率	有効面積	支払賃料	たり月額  - 	月 <sup>†</sup> 	額支払賃		保証金等(月		証金等 	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(	円) b	権利金等(月	数) b権:	利金等	(円)
1 ~	店	舗		80.00	70.0	56.00		2,450		137,	200	6.	0	823	3,200
	事務所 80.00 88 2 ~ 3				85.0	68.00	00 1,800			122,	400	3.	0	367	7,200
2 ~	2 ~ 3														
~															
~															
~											<u></u>				
				240.00	80.0	192.00				382,	000			1,557	7,600
計 	 5払賃料							382	000 圧	x 12	<u> </u> ケ日 =			4,584,00	00円
	費(管理								-		・・・ 12ケ月			.,00.,00	0円
	•		算出根拠			共益費を別途			いた						
			場使用料等)				円/台	i ×		台x 12	ケ月+		=		0 円
貸倒れ	1損失(算	算出根	拠、金額)												0 円
	による					4,	584,000 円	×		5.0	%				
	-	× A (	%)+( ×空	至率B(	%)) ———	+	P	×			% =			229,20	00 円
以上計		a+												4,354,80	
			空室損失考慮很		=/4\		,600 円 ×		.0 %			0 % =		14,79	97 円
惟利击	寺の連	用盆	及び償却額(空室	全損大亏原	思俊)	1負却	年数( 円 ×		年) %	運用利 ×	四リ(	%) =			0 円
		係る保	証金等の運用益	(空室損失者	考慮後)		円×		%	×		% =			0 円
総収益			+ +	佐山山口北。		/ >====	•	9,597 円		(		42,839	円/㎡)		
· /	3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠				<u>+</u>	( )内は支		67 III.1	## T	# X# PU	. *-	그 cb FF 주 바이	<b>+ *</b> * * * * * * * * * * * * * * * * *	甘油叶	7.任业
NO 事	例番号	3	事例の実際 実質賃料 (円 / ㎡)	事情補  正	正時	点修 標準化 補正	(人) 建物村 差修正	日のに	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料]/㎡)	<b>基</b> 华地	·基準階の	り 貝科
a 飯塚 )	3 C (		1,668	100 [100.0	[100]	-	100 [ 92.0			100	-	2,450	対象基準月額実	質賃料	TI /2
1 .	- 1 3 K (	103	( 1,664 )	100.0	[100		100	100	-	100.0	1		月額支		
)	- :	204	1,596 ( 1,592 )	[100.0]				_		[100.0]	]	2,493	(	2,450 F	<del>၂</del> /㎡)
С	_		,	<u>100</u>	100	100	100		)	<u>100</u>	- ]		基準階	1 F	В
			( )												

項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根	拠		
修繕費		236,000	円	47,200,000 ×	0.5	%	
維持管理費		229,200		4,584,000 ×	5.0		
wh1.4 日本学	土地	31,700					
公租公課	     建物	330,400			0.0 % ;	x 14 00	/ 1000
損害保険料	Æ199	47,200		47,200,000 ×	0.10		7 1000
建物等の取壊費用の積立金		47,200		47,200,000 ×	0.10		
その他費用			円	41,200,000 X		70	
			13				
総費用 ~		921,700	円	( 9,036 円/r	m²) (	( 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
	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	查	定額		算 出 根	拠		
建物等の初期投資額		47,200,000 F	9			設計監理	
213 3 3 13 13 13 13 13 13 13 13 13 13 13		,	,			(100%+	
元利逓増償還率		0.0693		躯体部分 仕. 0.0536 × 40 % + 0.0669 ×	上部分 30 % +	0.0927 ×	設備部分 30 <sup>9</sup>
建物等に帰属する純収益		3,270,960 F	<del>"</del>				
×	(	32,068 円/	m²)				
(3)-8 土地に帰属する純収益 							
総収益						4,369,597	円
総費用						921,700	円
純収益 -						3,447,897	円
建物等に帰属する純収益						3,270,960	円
土地に帰属する純収益 -						176,937	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					167,966	
				(		1,647	円 / m²
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4	0/6			<u> </u>	

令和 3年 7月 27日提出 飯塚(県) 5 - 2 宅地-1

1 甘木的東西						
鑑定評価額		2,890,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		16,800 円/㎡
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
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	式会社	

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

(3)	鑑定評価の条件	更地としての鑑賞	定評価									
2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨	}									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯塚市長	尾字岩野 1	247番2	2				地積 (㎡)	(	172	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 な交通施設 の状況	足との	(都) 2住居 (60,200)
•	長方形 1:2	店舗兼共同住宅 W 1	住宅、	模の小売店舗 郵便局等か 新業地域		南東9 m 市道		水道	上穂波3	00 m		(その他)
(2)	範囲	東 30 m、西	雪 20 m、	南 100 i	m、北	50 m 標	準的使用	用 低層	店舗兼共		ļ	
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 10	)m、 奥行	5 約	18 m、	規模		180 ㎡程	度、	形状(	まぼ長方形
地域	地域的特性	特記 繁華性の	低い古くか	らの駅前	街 9 m	市道	交通		ない 北方	5300 m		(都) 2住居(60,200)
~		事項			路		施設	ŧ			規制	 
	地域要因の将 来予測	上穂波駅から行 要が極めて低い					おり、今	後も下	落基調で	『継続する		商業地としての需 と予測する。
(3)晶	最有効使用の判定	低層店舗兼共						対象基準 の個別的 因	≢地 り要	١		
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法				6,800 円/						
U	グ週刊	収益還元法	収益価		(	9,840 円/						
		原価法 開発法	積算価	格 による価格		/ 円/						
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 預の決定の理由	商圏人口は減少 、周辺住宅地と 比準価格は、瓜 は理論的価格で 価格を標準とし	シ、市郊外の との地価バラ 広範囲から であるが、近 い、収益価格	の既存商業は ランスからが 事例を収集は 賃貸市場の	地への需 底値感も原 選択し十分 動きは極る	要は極めて弱 惑じられるが 分検討して求 かて鈍く、商	含みで、 高業 めてお 議業地域	、中心と 地として り、市場 とはいえ	なる価格は依然と	8帯を見出 として地価 映した実証 はやや劣る	すこと 下落か 的な値 と思料	なとは無関係で、背後には困難である。他方に続いている。 「結びある。収益価格である。以益価格はある。よって、比準はある。よって、比準は
 (8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	を上記の通り活標準地 - -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]			補 正 そ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象基準 準価	5 継続 新規 前年標準価格 の 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	17,3 通地点(代表標準均	300 円/㎡ 也等と同一地	価格 形成 况	一	引 るもの	の、住宅 らの商店	記投資は打 らが点在で	寺ち直し する程度 <sup>・</sup>	基調にある で商況に活	ら。 5気はな	こよる下押し圧力はあ なく、売地はあるもの 「落傾向にある。
地格 の等	/\ — /TT.15		- 円 / ㎡	要因	   / 個別的	b \ 個別的	要因に変	変動はない	١,			

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	画の形	地状	接面道 状況		主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚3C	飯均	冢市				更地	(	,	台形	1 1 1	可西6 mī 可東4 m	市道		(	(都) 70,200)
	- 1323	3									角	9地				
b	飯塚3 C [ H		冢市				更地	(		長方?	lt	比東11 m	県道			(都)1低専 50,80)
С	- 90 <sup>·</sup> 飯塚3C	_	冢市				建付 地	(		長方法	形址	洒10.7 m	県道		(	(都) 70,200)
d	- 141 <sup>-</sup> 桂川 3 C I		<b>東野は井川田</b> 丁				更地			ほぼ	較 刑	96 m町i	ž			(都)2低專
u	+±/  3 C I H		芯石127主/11四]				文地	(		) 形	南	90 mm,1 94 m 9地				(部) Z 以 <del>等</del> 60,80)
e	20							(		)						
NO	- 取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 北較		定標準個 日/㎡)		」的要因⟨ ₹	D	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[ 98.7]	100	100		44.000	100			40.54	街路	(	0.0	40.50
b	14,	)	100.0]	100	100	[101.0] 100		14,268	100	5.4]		16,51	<u>4</u> 交通・ 接近	(	0.0	16,500
	18,	395	[100.0]	100	[ / ]	-		17,940	[103			17,41	7 環境	(	0.0	17,400
C	( 12,	929 929	 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		12,929	100 [ 83			15,54			0.0	15,500
d	(	)	100	[100.0]	100	100		44.700	100			47.00	一 行政 19 その他		0.0	47.70
e	,	092	[100.0] 100	100	100	100		14,796	100	)		17,69	9 7011	[100.	0.0 . <b>0</b> .]	17,700
10	ア事情 イの内容 変	月率		100 補正の内記		[ ]			] [	工地域	要因の	 比較のI	 为訳	100		
a			街路	0.0	交通・指	等近 。。	- 環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	: 0.0	- 環境	40.7
_		0.21	    画地		    行政		その			 行政			へ <u>~</u>  その他	0.0		-10.0 
b	正常 %	/月	街路		交通・指		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	1 (
		0.21			    行政		こっこ			 行政		`	へ <u>~</u>  その他	0.0	L	-1.(
c	正常 %	/月	街路		交通・指		環境		0.0	街路		- !	交通・接近		環境	-20.0
		0.00			¦行政		   <del>そ</del> の			 行政		L	 その他	0.0	. L	
d	正常 %	/月	街路		  交通・持		-   環境			街路			 交通・接近		環境	-13.0
		0.00	 画地		¦行政		その			 行政		Ĺ	 その他	0.0	. L	
e	9/	/月	街路		├ ├交通・指		-   環境 			街路		- 1	交通・接近		環境	
			 画地		¦行政		└ ├その	 他		 行政			 その他		L	

(=) 12(37) IM (H27) /M ( 31) (													
(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 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)	と補正 時点修正 造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)												
	0 <u>[ ]</u> 100												
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域3 (円/㎡) 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 原した価格 較 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)	要因の比 個別的要因の 再調達原価 比較 (円/㎡)												
$\begin{array}{ c c c c c c c c c c c c c c c c c c c$	0 [ ]												
熟成度修正 [ ] / 100 積算価格	円 / ㎡												
内訳													
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 月率変動率 付 標準化補	<b>甫正</b> 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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法 	1,724,434	320,636	1,403,798	1,327,330	76,468	( 0.9742 ) 74,495	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	1,693,068	円 (	9,840 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	物の状	 況											<b>以</b> 场(宗)		七地-4
		用	途		建築面	面積		( m²)		構造・	階層		延床	面積		( m² )
店舗	甫兼共同住	宅					70.	00	LS	2	F				14	0.00
	 公法上の規	制等														
			基準建蔽率	<b>等</b> :	指定容和	<b>青</b> 率	基準容		地積		間口	 コ・奥行		前面道路、	幅員等	
														前面道路:		9.0 m
(者	祁) 2住居	Ē .	60	) %		200 %		200 %		172 m	9	).0 mx	18.0 m	特定道路	までの距離:	m
九	思定建物の	概要	1階70m を想定	店舗	1、2階	7 0 m²(	主宅の原	占舗兼共	同住宅	有効率 の理由	፯ 1	100.0 %	外階段	想定のため		
(3)	-3 総収益	算出内	 ]訳													
	階層	用途	<u> </u>	末面和		 有効 率	有效	协面積	1㎡当 支払賃	ー にり月額 料	į F	月額支払賃	<b>賃料</b>	a保証金等(月	数) a保証金	È等 (円)
	PB/B					(%)		( m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月	数) b権利金	È等 (円)
	1 ~	店舗			70.00	100.0		70.00		1,270	)	88	, 900	3.	0	266,700
1		<i></i>												1.	0	63,700
2	2 ~	住宅			70.00	100.0		70.00		910	)	63	,700			
	~															
_	~															
	~															
	計			1	140.00	100.0		140.00				152	,600			330,400
左	≖≖□□□□ F額支払賃	 米斗								152	,600	円 × 12	 ケ月 =	=	1,8	31,200 円
а	共益費(管	理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月	=		0 円
b	共益費(管	理費)(	の算出根拠				共益質	費を授受	する慣行	うがない。	ので言	計上しない	١,			
7	その他の収	入(駐	車場使用料等	)					円/	台 x		台x 12	ケ月+		=	0 円
貨	貸倒れ損失	(算出	根拠、金額)				一時3	金により	担保							0 円
	空等によ		相当額 (%)+( >	空空	京	%))		1,8	331,200			6.0				<del></del>
			. (70) . ( )	· <u> </u>	<u> </u>	70 ) )	+			円×			% =			09,872 円
		+ a+ 運用光	 (空室損失考	唐後	.)			330	400 円 ×	, 0/	1.0 %	<u>د</u>	1	00 % =	1,7	21,328 円 3,106 円
			(エ <u>エリ</u> へら :及び償却額(		-	 憲後)					年)	運用利		%)		3,100   ]
									円 ×	:	%	6 ×		= '		0円
			保証金等の運用	月益(3	空室損失	考慮後)			円 ×			6 ×		% =	TT ( <sup>2</sup> )	0 円
	総収益 4 1 === <sup>2</sup> 34		+ +	U ~ ^	숙나 #2#	1			-	24,434 円		(		10,026	□/III)	
(3) NO	-4 1 m当 事例番 <sup>4</sup>		月額支払賃料 事例の実 実質賃料 (円/㎡	際	算出根拠 事情补 正		点修	内は支持 標準化 補正		格 地	域要 比較	基準隊格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地基	準階の賃料
а	嘉麻 3 C ) -	(賃 1101	1,334		100 [100.0	[100]	- 1	100 [100.0]	100 [ 97.0		0.0]	100 [100.0	]	1,250		<b>賃料</b> 273 円/㎡
b	桂川 3 C ) -	(賃 1101	1,381		100 [100.0	<u>[100</u> ]		100 [100.0]	<u>100</u> [ 98.0		0 5.0]	100 [100.0	]	1,342	月額支払貸 ( 1,	<b>賃料</b> 270 円/㎡)
С	-		(	)	<u>100</u>				<u>100</u>	] 10	]	<u>100</u>			基準階 1	IF B

				( )		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		79,600	円	19,900,000 x 0.4 %		
維持管理費		54,936	円	1,831,200 x 3.0 %		
	土地	7,000	円	查定額		
公租公課	建物	139,300	円	19,900,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		19,900	円	19,900,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		19,900	円	19,900,000 x 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		320,636	円	( 1,864 円/㎡)(編	怪費率	18.6 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.8	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>穿価格)</b>	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	<b>ទ</b> 価格)	40	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益				,		
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		19,900,000 F	—— <del>T</del>		設計監理	
				138,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0667			0.0927 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,327,330 p 7,717 円/				
(3)-8 土地に帰属する純収益		.,,	,			
総収益				,	1,724,434	円
総費用					320,636	円
					1,403,798	円
建物等に帰属する純収益					1,327,330	円
土地に帰属する純収益 -					76,468	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				74,495	
×				(	433	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4	%			
		1,693,068	円	(	9,840	円 / m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) 5 - 3 宅地-1

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

鑑定評価額17,500,000 円1 ㎡当たりの価格26,500 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地超木口	<u> </u>	/ 5 / 無物の経費	工学体物	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の连田の	<b>X 1</b>														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚	市天道字	字字度 4	13番2						北 (m	b積 ₁²)	(	661	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	. 接		よ交通施設 分状況	設との		)近商 200)	
	長方形 1:2	銀行 R C 2		小規模 等が混 商業地	店舗、銀行 在する県道 域		 南東10 県道	ı m	;	 水道	天道	<b>≦</b> 310	m		•	の他) 200)	
(2)		東 60 m	n、西	30 m、	南 100 i	m、北	100 m	標準	的使用	店舗	併用	共同	住宅地				
近	標準的画地の形物		間口統	1 20	m、 奥行	ī 約	30 m				600			形状は	∃EF.F	 長方形	
隣	地域的特性	特記 特記			i.i.	街 10				- 天道					1	3) 近裔	 ī
地域	S	事項	,, ,,,,		V .0	路			施設		- C-17 Ve	1730		規制	(90  準防	,200)	•
	地域要因の将 来予測	当該地域I は飯塚市															
(3) 揖	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	店舗併用	共同住宅	記地						対象基準 対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない	١				
` ′	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価	各		6,900	円/㎡		즤							
0.	)適用	収益還元法	<u> </u>	収益価権	各	2	1,100	円/㎡									
		原価法		積算価	各		/	円/㎡	_								
		開発法			こよる価格		/	円/m²									
(6)市	5場の特性	同一需給圏 収益を獲得 塚市内の原 り2~3万	する投 舗の需	資家です 要はバイ	5るが、店舗 ′パス沿い;	浦や事業月 が中心のカ	所の敷却 とめ土却	也として	自社利	川用目的	りで取	得す	る法人や	₽個人事	業主	も見られ	こる。飯
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	上記2試算るが、賃料 も見られる 格を比較者	神で還元 ため、	利回り 収益性』		おいてや <sup>4</sup> 生等が選	や不確定 子されり	E要素を V益価格	:含む。    は低位	また、 に求め	当該 5られ	地域	は自用の 従って、	D店舗、 比準値	事業	所等のコ	_地取得
(8) 公規 示準		標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	世 個 要 比	因の	対象基 の規準 (円 /	丰価格	内	標準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		ſ	1	100	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格しをた		円 / r		100	[ ]	[ ]					-		行政の他			その他	
(9) 指か 定ら	飯塚(県)	号 5 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	世 個 要 比	因の	対象基 の比準 (円 /	<b>善</b> 価格	内訳	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 -3.0 +51.0
基の	前生指定具准	地の価格	[1	03.3]	100	100	[100	.0]				補工	画地	+2.0	因	行政	0.0
準検 地討	00	900 円/r	. 1-	100	[102.0]	[149.4]	-	<u> </u>	26	6,400	-		行政-の他	0.0		<del>そ</del> の他 	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		26,500		価 変 格 動	要因	か	気は、 で、飯塚で	新型コ 市郊外	ロナウ の商業:	イルス地の語	ス感染	や症の影響は概ね横l	響で厳し ばい傾向	ルが 可であ	況が続 <b>し</b> る。	ている
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表) 標準地	標準地等	と同一地	形状成況	(地 垣 要 因							であり特別で地価ロ				
地格の等	公示価格		1	- 円/㎡	要 因	(個別的)		別的要[	因に変	動はな	l I。						
前か	変動率 年間	0.0 %	半年間	1	% の												

10	取引事例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 肜状	接面道 状況	色路の	主要 設の	要交通施 水況	法令上の規 制等
a	飯塚3C		家市				更地	(		長 <i>7</i>	5形	北7 m県	道			(都) (60,200)
b	- 11 飯塚3C H		塚市				建付地	(		ほ 形 形	<u></u> ぎ整	北西5.6	m市道			近商 (90,200)
	- 8	03														
c	飯塚3C		塚市				更地	(		まる 形	ぎ整	西11.6	m市道			2住居 (60,200)
d	- 8 飯塚3C	05 飯均	塚市				建付地	(		ほほ) 方邪	ぎ長 ド	北西13.1 北東4.7				近商 (90,200)
	- 8	01										角地				
e	飯塚3C	〔 飯	塚市				建付地	(		長方)	方形	南西15 北東4 m 二方路				(都)1住居 (60,200)
VO	- 9	09 (西太女	事情補	時点修	建付減	標準化	142	定価格	+#+	域要	1	ープ品 作定標準(	# I	(田見) 65	要因の	査定価格
NO.		/ m )	正	正	価の補正	補正		円/㎡)	因の			(円/m)		比較	女囚の	(円/㎡)
a	( 25	) 5,039	100 [100.0]	[101.7] 100	100	100 [100.0]		25,465	100	<u>)                                    </u>		27,3	街		0.0	27,400
b	(	)	_100	[100.0]	_100	100		·	_100	)			接	通・ 近	0.0	
c	(	3,409	[100.0] 	100 [100.7]	[100.0] 	[100.0] 		28,409	100	1.7] D		25,4	33 環 週 :		0.0	25,400
	36	3,585 Y	100.0]	100 [100.6]	100	[100.0]		36,841	[129 100	9.2] n		28,5			0.0	28,500
	24	,779	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		24,439	[ 93	3.1]		26,2	50 <del>そ</del> の	の他	0.0	26,300
e	14	) 1,344	<u>100</u> [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [ 70.0]		20,942				25,1	71	-	[ <b>100.0</b> ] 100	25,200
۷0	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			
 a		% / 月		0.0	_  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・技	接近	-2.0 場場	<del></del>
		+0.14	画地	0.0	    行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	
b	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・技	接近	-3.0 環	境 +20.0
		0.00	画地	0.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	
c		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近	-5.0 場	境 +36.0
		+0.10	画地		行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	
d		% / 月	L		│ ▽交通・接		環境		0.0	街路 		l	交通・技		-5.0 場	境 -3.( 
		+0.10	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他		0.0	
e		% / 月			·   交通・接		環境		0.0	街路 		i			-4.0 場	境 -15.( 
		+0.32	画地	-30.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	

(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地で	あり、	再調達原個	間の打	把握が困難なたる	め。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原信	面法の適用が可能	能な場合	の価格								
造	5成事例番号	큵			-		所在及	び地番							
茅	長地の取得値 (円/n)		事情補	ÌŒ	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点傾	<b>》</b> 正		版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	[] 100						<u>100</u> [ ]	<u>I</u>	0		
尓	带費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 にした価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/n	n²)					(円/㎡)	""	(円/m	า๋ )		2017			(円/㎡)
			100 [	]	[] 100				(	%)	<u>100</u> [ ]	10			
熟	热成度修正		[	]	/ 100			積算 <sup>6</sup>	価格		F.	] / m²		•	
内部	7														
	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地垣	域要因の比較	交		街路	;	交通	・接近		環境		行政		7	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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 ( 2	1,100 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

													飯塚(県)	5 - 3	宅地-4
(3)	-2 想定建	単物の状	祝												
		用	途		建築同	面積	( m²)		構造	• 階	<b>皆層</b>	延床	面積		( m²)
店舗	輔兼共同住	宅					375.00	S	:	2 F				675.	00
2	公法上の規	制等													
用道	金地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	<b>学</b> 地積			間口・奥行		前面道路、	幅員等	
(者 準防	郡) 近商 方			90 %		200 %	200	%	661	m²	18.2 m×	38.0 m	前面道路: 特定道路ま	県道 ₹での距離:	10.0 m m
九	思定建物の	)概要	1 階は店 D K の共	舗、Ź	2階は1 宅(5戸	住戸が引	<sup>ヹ</sup> 均60㎡程 E。	度の2L	有効 の理由		100.0 %	外階段	しのため		
(3)	-3 総収益	算出内	]訳						•						
	階層	用途	<u> </u>	床面		有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月 [料	額	月額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月数		
					(m²)	(%)	(m	(円)				(円)	b権利金等(月数		. ,
1	ı ~	店舗			375.00	100.0	375.0	00	1,3	00	487	,500	6.0	0 2,	925,000
2	2 ~	共同信	主宅		300.00	100.0	300.0	00	1,0	10	303	,000	1.0		303,000
	-														
	~														
	~									+					
	~														000 000
	計				675.00	100.0	675.0	00			790	,500			228,000 303,000
左	<del>-"'</del> F額支払賃	L <b></b> 賃米斗							79	90,5	500 円× 12	 !ケ月 :	=		5,000 円
	共益費(管							円	l/m² x	, .		12ケ月		-,	0 円
b	共益費(管	理費)(	の算出根拠	Ţ			共益費を別	途授受す	る慣行に	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×12	!ケ月+		= 252	2,000 円
貨	資倒れ損失	(算出	根拠、金額	<b>(</b> )						こめ	計上しない。				0 円
	≧室等によ + a)× 空		相当額 (%)+(	x 空	室率B(	%))	+	9,486,000 252,000				) % =		584	,280 円
Ļ	<b>从上計</b>	+ a+						<u> </u>						9,153	5,720 円
俘	保証金等の	運用益	姓(空室損失	考慮後	<b></b>		3,22	8,000 円	×	94.0	0 % ×	1.	00 % =	30	,343 円
— 格	権利金等の	運用益	弦及び償却額	額(空室	<b>室損失考</b>	憲後)		部年数( 3,000 円		4 年 94.0	F) 運用和 0 % ×	回り(	1.00 %) 0.2563 =	72	.,999 円
7	: の他の収 <i>〉</i>	∖に係る	保証金等の	運用益(	(空室損失	考慮後)		円	×		% ×		% =		0 円
松	総収益	+	+ +					9,	257,062	円	(		14,005	円/m²)	
(3)	-4 1 m²≝	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>		支払賃料							
NO	事例番	·号	事例の 実質賃料 (円/	.	事情补正	甫  時,  正	点修 標準 補正	化 建物		地域の比			記定実質賃料 円/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	飯塚3C ) -	(賃 908		095	100 [100.0	[100]	- 1			100 113.		_	969	対象基準階の 月額実質賃料 1 03	料 32 円/㎡
b	飯塚3C ) -		1,	050 ) 127 080 )	100 [100.0	[100 ] 100				100 103.			1,094	月額支払賃料	
С	-		( (	)	<u>100</u>		100	] 100	<u> </u>	100		_ ]		基準階 2 月	= в

項目		<b>ミ額相当額</b>		會	算出根	1 柳.		
	7							
修繕費 		505,000	円	101,000,000	×	0.5	%	
維持管理費		486,900	円	9,738,000	×	5.0	%	
公租公課	土地	65,800	円	査定額				
ム性ム味	建物	707,000	円	101,000,000	×	50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		101,000	円	101,000,000	×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		101,000	円	101,000,000	×	0.10	%	
その他費用		0	円					
総費用								
~		1,966,700	円	( 2,9	975 円	/ m² )	(経費率	21.2 %
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.7 %	6	g : 賃料の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a : 躯体の経済的耐用年数	ζ			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b : 仕上の経済的耐用年数	ζ			25 🕏
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数	ζ			15 É
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した値	修正率		(	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益							<u>'</u>	
項目	查	定額		算	出村	艮拠		
建物等の初期投資額		101,000,000 円					設計監	
と が 守い 的 州 加 以 貝 訳		101,000,000 13	_	145,000 円 / m²x			îx (100%+	
元利逓増償還率		0.0661		躯体部分 0.0529× 40 % + 0.0		土上部分 40 %	+ 0.0921 ×	設備部分 20 9
建物等に帰属する純収益		6,676,100 円	ı					
×	(	10,100 円/m	า๋)					
(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						598,660	円
×				(			906	円/m²
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %	6					
		13,922,326 P	_					円 / m <sup>2</sup>

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) 5 - 4 宅地-1

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

鑑定評価額 11,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 33,100 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 1日 路線価又は倍率 1.1 倍 線 (2)実地調査日 令和 3年 6月 22日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

#### 2 郷定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 飯塚市有	井字鳥羽3	3 3 4 番 1 2						地積 ( m² )	·	335	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現 周〕	辺の土地の利	川用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	みとの	(都) 近商 (80,200) 準防
	長方形 1:1.5	医院兼住宅 S 2		車販売会社、 ち並ぶ路線商		南20 m 国道			水道	新飯塚	2.7 km		(その他) 地区計画等
													(90,200)
(2)	範囲	東 130 m、西	240 m、	、南 50 n	n、北	10 m	標準	的使用	低層	店舗地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	5 m、 奥行	約	22 m、	規模	塻		330 m³	呈度、	形状	まぼ長方形
地域	地域的特性	特記 特になし	•			m国道		交通		冢駅 東	方2.7 km		(都) 近商 (90,200) 準防
"		事項			路			施設	1			規制	地区計画等
	地域要因の将 来予測												こより空地が目立っ るものと予測する。
(3) 揖	曼有効使用の判定	低層店舗地							対象基準 の個別的 因	<sup>集地</sup> な 内要	L1		
. ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	i格	33	3,600	円/m²	_ '	싀				
σ.	)適用	収益還元法	収益価	i格	30	0,000	円/m²						
		原価法	積算価	i格		/	円/㎡						
		開発法		による価格			円/㎡						
行(6)	万場の特性	者の中心は駐車 イパスやそれに	場を備えた 交差する[	た郊外型店舗 国道200号	iを経営する 計でいる。	する大手 庁が交通	や地場 量や郊	の法人 外型品	人又は個 5舗の集	人事業 積性が	主である。 高いが、近	同市で 隣地域	所業地域である。需要では、国道201号バ では、国道201号バ は周辺には自動車販売 型握は困難である。
` / 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	相対的信頼性に	:やや劣る。 :であり、i	。一方、比準 説得力を有す	≛価格は、 トる。し <i>1</i>	飯塚市 とがって	内の商 、鑑定	業地の 評価額	D事例に 頁は、市	・基づき	試算してい	ること	数含まれることから から市場性を反映し るを中心に、収益価格
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の		/ ~~ ` \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	[ ]	[ 100	100	[ 100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政   その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	<del></del>	———— 時点 修正	標準化補正	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	更 個別	因の	の比準		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[ ]	100	100	ſ	]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/㎡	100	[ ]	[ ]	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	33,1	00 円/㎡	価 変 格 動	要因								Dの、筑豊地域の中心 出が予定されている。
基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	形状成況	(地 域要 因		地や空					土や事業	美所等の進出の動きが		
地格 の等 前か	公示価格	要 因 % の	(個別的		別的要認	因に変	動はない	, I <sub>o</sub>					
		0.0 % 半年											

10	取引 例番	事	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	直路σ	) 主 : : : : : : : : : : : : : : : : : : :	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚30		塚市				建付地	(		長方)	5形	東20 mr	<b>声道</b>				集都計 70,200)
b	- 10	)19					更地	(		ほほ ) 形	<b>整</b>	西11.6	m市道	Í			2 住居 60,200)
	- 8	805															
2	飯塚3(	飯	塚市				更地	(		ほほ ) 方形	f長 彡	北西16 南西6 m		直			(都)準工 70,200)
	-	2										角地					
d	飯塚3 k	く 飯	塚市				更地	(		(ほほ) 形	<b>É</b> 台	西13 m国	国道			(	(都)準工 70,200)
	- 10	800															
_	_							(		)							
10	取引(円	 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		性定標準( (円/㎡)		個別的 比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
Э	(	3,399	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		49,077	100	0 6.1]		38,9	10	街路	(	0.0	38,900
)	(	,,,,,,	) _100	[100.7]	100.03	100.03		40,011	_100	-		30,3	13	交通・ 接近	(	0.0	30,300
	30	6,585	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		36,841	+	3.6]		32,4	30	環境	(	0.0	32,400
-	48	8,182	100 [100.0]	[101.1] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [102.9]		47,339	100	0 <u> </u>		35,3	28	画地		0.0	35,30
t	(	- 007	100	[ 99.4]	100	100		44 040	100			22.4	22	行政その他		0.0	22.40
-	(	5,087	[100.0]	100 []	[ / ] _100	[100.0] _100		44,816	100	5.3] 0		33,1	23	ての旭	[100.	).0 <b>0</b> ]	33,100
_		<u> </u>	4	100	[ ]	[ ]			] [	]	*==	1 - 11 + -			100		
0	グ事情の内容	イ月半 変動率	☑ ウ標準化	補止の内記	Η.					土地項	以安达	の比較の	内訳				
3	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通	・接近	-1.0	環境	+30.0
		+0.27	一———	0.0	└──	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	  その	 他	0.0	L	
)	正常	% / F	1 街路	0.0	<del> </del>  交通・接		¦ ¦環境		0.0	街路		-5.0	交通	・接近	0.0	環境	+22.0
		+0.10	画地	0.0	├──		こって		0.0	 行政		-2.0			0.0	L	
-	正常	% / F	<b>一</b> 計 街路		<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境			街路				・接近		環境	+34.0
		+0.21	画地		 ¦行政		こって		· <del> </del>	 行政		0.0	<u></u>		0.0	<u></u>	
ł	正常	% / F	1 街路		交通・接		環境		0.0	街路					+3.0	環境	+34.0
		-0.06	3		¦行政		_   <del>て</del> の			 行政		0.0			0.0	<u>_</u>	
e		% / F	1 街路		交通・接		環境		0.0	街路				・接近		環境	
			画地		 ¦行政		_ 			 行政			 その			L	

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

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

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

	用		建築[	 面積	( m² )		構造・降	 階層		延床	面積		( n	 ก๋ )
	, i.s	~	2200		150.00	S	1 F			~"	<u> </u>	1	50.00	
	日生はな				150.00	3	I						30.00	
公法上の規 用途地域等	兄帅守	基準建蔽率等	指定容積	<b>音</b> 座	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 集防		90		200 %	200 %		335 m²		0 mx	22.0 m	前面道路:			.0 n
想定建物の	D概要	店舗として	 −棟貸し				有効率 の理由	100	0.0 %	共用部	を含めた一根			
3)-3 総収益	 会算出内	 3訳												
階層	用道		面積	有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額    料	月	額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保証	金等 	(円
			( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月	数) b権利	金等	(円
1 ~	店舗		150.00	100.0	150.0	0	1,420		213	,000	6.0	0	1,278	,000
~														
~														
~														
~			450.00	400.0	450.0				040	000			1,278	,000
計			150.00	100.0	150.0					,000				
年額支払賃							213, /m² x	000 H	x 12			2,	556,00	
a共益費(管 b共益費(管		の算出根拠			共益費を授			- め非		12ケ月			'	0 円
		車場使用料等	)		/ m x c ix i		/台 x		出土 台×12	ケ月+		=	(	0 円
貸倒れ損気	+(算出	根拠、金額)											(	0 円
空室等に	よる損失	相当額		(0/ ) )	2	,556,000			6.0					
		(%)+( x	全至率 B(	(%))	+		円×		6.0	% =			153,36	
以上計	+ a+		<del>=</del> /4 \		4 070			0.01			00.04	2,	402,64	
		を 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会	-	唐後)		3,000 円 ]年数(		.0 %: 軍)	×  _運用利		00 % = %)		12,01	3円
1年171五日	7Æ/11 <u>m</u>		工主识人与			門		"%:		) C E	= .			0 円
	入に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円		% :	×		% =		-	0 円
総収益		+ +		_			114,653 円		(		7,208	円/㎡)		
-		月額支払賃料			( )内は支		/m + 67 1.11.11	***	# <b>#</b> # P	tt. <del>-</del>	中中所任业	<b>†</b> '#±1ıL+	<b>注 () ( )</b>	(任业
₩ 事例番	污	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	第 時, 正	点修 標準化 補正	匕   建領   建領   建領   差修		或要 比較 :	基準『 格差修』		定実質賃料円/㎡)	基準地基	学年階()	/貞ᡮ
a 飯塚 3( )	D (賃 801	2,057 ( 2,039	100	[100 ] 100	-				100 [100.0	]	1,767	対象基準階 月額実質 1		
) … … … … … … … … … … … … …	D (賃 1	1,656 ( 1,650	100 [100.0	[100 ] 100					100 [100.0		1,380	月額支払	賃料 ,420 円	]/m
С			100		1 100	100	100		100			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		107,500	円	21,500,000 x 0.5	%	
維持管理費		76,680	円	2,556,000 x 3.0	%	
N.∓D. N.÷B	土地	65,200	円	查定額		
公租公課	建物	150,500	円	21,500,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		21,500	円	21,500,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		21,500	円	21,500,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		442,880	円	( 1,322 円/㎡)	( 経費率	18.3 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.9 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	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	<b>等価格)</b>	30 %	6	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	<b>等価格)</b>	30 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9739
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		21,500,000 円			設計監理	
				139,000 円 / ㎡x 150.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0701			0.0934 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,507,150 円 4,499 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,				
総収益					2,414,653	円
総費用					442,880	円
					1,971,773	円
建物等に帰属する純収益					1,507,150	円
土地に帰属する純収益 -					464,623	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				452,496	
×				(	1,351	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.5 %	6			
		10,055,467 円	9	(	30,000	円 / ㎡

令和 3 年 7 月 27 日提出 飯塚(県) 5 - 5 宅地-1

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

鑑定評価額27,600,000 円1 ㎡当たりの価格24,100 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7月 5日	(6)	[令和 3年1月]	円/m²
	ATR 0.7 0.0 0.5 0.	( F ) /T-10 O (F #F	<b>工光/正</b> 45	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	   更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の注画の	女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚	成市口原:	字前牟田	3 4 1番	1					地 ( m	積 (	1	,145 )	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別別	型の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な: 近の <sup>2</sup>	交通施 状況	设との		) 近商 200)	
	台形 1:1.2	店舗 W 1			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		東30 m 国道、 三方路		7	水道	小竹	2.2 k	EM .		-	の他) 用途地[ 200)	<u>x</u>
(2)	範囲	東 50	m、西	30 m、	南 100	m、北	150 m	<b>捶淮</b>	的使用	1 任國	店舗	l-Hr			(00,	200)	
近	型四 標準的画地の形状					…、心 f 約					лана 000 n		:	12小十二	エルゴ	<u></u> τπ	
隣				טט עו	m、 奥行		35 m.	、 况/						形状に	_		_
地域	地域的特性	特記 特 事項	になし			街-30路-	m国坦		<b>交</b> 通 施設	小竹町	] 南	界力2	2.2 KM		(70	3) 近商 200) <del>ī</del>  用途地	
	地域要因の将 来予測				号が開通し :直方市方面									5路線型	型商業	能地域を	形成し
(3) 量	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	低層店舗	地							対象基準 の個別的 因	隼地 内要	三方記	路				+3.0
` '	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格	2	4,100	円/㎡	_	긔							
σ.	)適用	収益還元	法	収益価	格	1	7,500	円/m²									
		原価法		積算価	格		/	円/m²									
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²									
(6)市	5場の特性	出店する0号.2	ことが多 0.1号沿	いが、i いで市行	商業地域を 当地域のよ 5地に近い し繁華性は	うに地価を 商業地域で	<b>火準が低</b> では、 ≉	い る る る の 郊	地域で	は土地舗が出	を購	入して 顧客を	ての出席 養得競争	らするこ みが激化	ことが	多い。国	国道 2 0
竹枝	は算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 質の決定の理由	店舗の一	棟貸を想 を重視し	定しただ	元法を適用 が、建築費 <sup>・</sup> ß成がされ	や利回り	こより個	「格が左	右され	る。当	地域	は路線	泉商業均	也域とし	ては	地価水準	≢が低く
(8) 公規 示準		標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	更 個別 と 要は 比	引的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	価格	内当	丰 3	お路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		Г	1	100	100	ſ	1					画地		因	行政	
格しをた		円/	m² -	100	[ ]	[ ]					Т		テ政 の他		•	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番飯塚(県)	号 5	- 6	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		引的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	価格	内组织	集 3 七 玩	5路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-2.0 +15.0 +50.0
基の	前年指定基準	地の価格	]	103.3]	100	100	[103	.0]					画地 ニェク	+2.0	因	行政	0.0
準検 地討	38,	900 円/	m² –	100	[102.0]	[169.1]	100		24	1,000	1		テ政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	のり、別午信年1111位	価 変 格 動	要因	断進	塚駅徒 出が決	歩圏に 定。大	ある卸 規模 S	売市場 C の談	弱跡地 単生に	( 6 6 期待が <b>∮</b>	,700 集まって	) ㎡ ) [いる	にゆめる 。	クウンの			
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表 標準地	<b>長標準地等</b>	と同一地	点) 形状成況	(地 域 要 因	t 3	和2年	6月に、	、隣接均	地に住	宅型	有料老。	人ホ <i>ー L</i>	が開	所した。	
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的)		になし									
前か	変動率 年間	-2.0	%   半年 l	<b></b>	%		•										

3 試算価格算定内訳 飯塚(県) 5 - 5 宅地-2

VO	取引事	F	 听在及び地	 !番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積		画	地 接面	 道路の	主要	要交通	施	法令上の規
	例番号		,等			点	型		( m²)	の形	状 状況		設の	状況		制等
а	小竹 3 C H	D 鞍	手郡小竹町				貸家 建付地	(	)	長方形	形 西8 m	国道				(都) (70,200)
		02					/1									(#R) 4 (-) C
b	飯塚3C		冢市				建付 地	(	)	ほぼf  形	当 北11.5 南6 m 二方路	m国道				(都) 1住居 (70,200)
	- 9 <sup>·</sup> 飯塚3C	17 飯坎	 冢市				建付			長方形	形 東12 m	 県道				 (都)商業
							地	(	)		北4 m					(100,400)
	- 11:	21									角地					
d	飯塚 3 K		冢市				更地	(	)	不整开	形 西12.2	m県道				(都)商業 (90,400) ☞市機能誘導区域 その他
<b>e</b>	- 13 <sup>-</sup>	16						(	)	)						
10	取引(	西格 / ㎡ )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推	定価格 円 / ㎡)	地域因のは		推定標準格(円/m	価	個別的 比較	要因の	) )	査定価格 (円/㎡)
	(13.	, ,,,	_				(	137 111 )			11 ( I J ) 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 1					(11711)
3	( 15	,432	100 [100.0]	100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		15,154			23,		ī路 逐通・		0.0	24,100
)	( 34	,605	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.9]		34,033			25,	持	近境		0.0	26,500
=	(	)	100	[101.4]	_100	_100		<u> </u>	_100	)	<u> </u>	~	<sup>現</sup> 「地		.0	·
 k	(	,530	100.0]	100	100.0]	100		35,963	100		21,	955 行	政	0	0.0	22,600
		,841	[100.0]	100	[ / ]	[ 95.0]		40,885	[163	.8]	24,	960 -	一の他		0.0	25,700
9	(	)		100	<u>100</u> [ ]	[ ]				]				[ <b>103</b> .0	0]	
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	 補正の内記						工地域	要因の比較の	の内訳				
<u>-</u>		% / 月		0.0	交通・接	挺 0.0	環境	:	0.0	<b></b>	-11.0	交通・	接近	+4.0	環境	-30.0
		-0.20	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	- L ¦その他	: }	0.0	L	
)		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	<b>封路</b>	-9.0	交通・	接近 +	12.0	環境	+30.0
		+0.17	 画地	+2.9	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 <b></b>	0.0	- L ¦その他 -		0.0	L	
:		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路	-4.0	交通・	接近 +	25.0	環境	+30.0
		+0.17	 画地	+3.0	 ¦行政	0.0	しての	他	0.0	 <b></b>	+5.0	- L ¦その他	!	0.0	L	
t	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	逝 0.0	環境		0.0	<b></b>	-4.0	交通・	接近 +	25.0	環境	+30.0
		0.00	 画地	-5.0	 ¦行政	0.0	¦その	他	0.0	 <b></b>	+5.0	- L ¦その他 -	! !	0.0	L	
<u>.</u>		% / 月	街路		交通・接	近	環境	:	í	<b>封路</b>		交通・	接近		環境	
									1							

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,265,250	807,700	3,457,550	2,550,240	907,310	( 0.9742) 883,901	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	20,088,659	円 ( 1	7,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 3	想定建物の物										<u> </u>	5 - 5		
	用	途	建築面	積	( m²)		講造・『	皆層		延床面	面積		( n	n²)
店舗					250.00	S	1 F	:					250.00	
公法	上の規制等													
用途地均	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) 特別用i 準防	近商 金地区	80 %	2	200 %	200 %	1,	145 m²	37.0	m× 43	.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定	建物の概要	一棟貸し店舗		'			有効率 理由	100		字家建品 ) %	- 語舗の一棟貨	覚のため、	有効率 1	1 0
(3)-3 #	————————— 総収益算出内					I								
階層	用道		積	 有効 <sup>図</sup>	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月客	領支払賃料	¥ a	保証金等(月	数) a保証	E金等	(円)
			(m²) (	%)	( m²)	(円)			(円	) b	権利金等(月	数) b権利	金等	(円)
1 ~	店舗		250.00	100.0	250.00		1,500		375,00	00	10.0	0	3,750	,000
~														
~														
~													3,750	,000
計			250.00	100.0	250.00				375,00					
	支払賃料							000 円	x 12ケ			4	,500,00	
	費(管理費)	の祭川田柳			4. 4. # 1. 任业	円/㎡:			m'x 1	2ケ月:	=			0円
	i費(管理費) 他のIV λ (駐	の异山依拠  車場使用料等)			共益費は賃料	円/台:			台x 12ケ	日+		=		0 円
	他の収入( <i>海</i> 生) れ損失(算出				敷金により担			▽計トⅠ		<i>7</i> 3 '				0円
	等による損失	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				500,000 円		. нт 🚣 🕻	6.0 %	6				- 13
		x(%)+( x 空	室率B(	%))	+	円:	×		9/	6 =			270,00	10 円
以上記	計 + a+											4	,230,00	10 円
保証金	金等の運用記	益(空室損失考慮征	後)	-	3,750,	000 円 ×	94.	.0 % ×	<	1.00	) % =		35,25	10 円
権利金	金等の運用益	<b>強及び償却額(空</b> 3	室損失考慮	後)	償却:	年数( 円 ×	1	≢) %×	運用利回	) (ין	%) =			0 円
その他	の収入に係る	保証金等の運用益	(空室損失考	(慮後)		円×		% ×	<		% =			0 円
総収益	<b>益</b> +	+ +				4,265,2	250 円		(		3,725	円/㎡)		
· /		月額支払賃料の			( )内は支									
NO 事	<b>事例番号</b>	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補	一 時, 正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域因の比	或要 比較 木	基準階 格差修正		定実質賃料 /㎡)	基準地	基準階の	)賃料
a 飯均	冢 3 C (賃 - 201	1,043	100 [100.0]	[100 100	-	100 [ 70.0 ]	100 [100		100 [100.0]		1,490	対象基準月額実質		 ∃/㎡
b 飯均	冢 3 K(賃 - 204	1,596	100 [100.0]	[100 100		100 [ 95.0 ]			100 [100.0]		1,527	月額支持		
С	204	( 1,592 )	_100	1	] 100	100	100		100			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	美	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		184,000 P	36,800,000 × 0.5 %	
維持管理費		135,000 円	4,500,000 × 3.0 %	
() TD () + M	土地	157,500 円	查定額	
公租公課	建物	257,600 円	36,800,000 × 50.0 % × 14.00 /	1000
損害保険料		36,800 P	36,800,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		36,800 ₽	36,800,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		807,700 円	( 705 円/㎡ ) (経費率 18.	9 % )
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		4.8 %	g:賃料の変動率 (	0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n c: 設備の経済的耐用年数	15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9	742
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		36,800,000 円	設計監理料	率
			·	00 %)
元利逓増償還率		0.0693	0.0536 x 40 % + 0.0669 x 30 % + 0.0927 x	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,550,240 円 2,227 円/㎡		
(3)-8 土地に帰属する純収益		2,227 137 111		
 総収益			4,265,250 F	——— 9
 総費用			807,700 F	 <del>写</del>
			3,457,550 F	
建物等に帰属する純収益			2,550,240 F	
土地に帰属する純収益 -			907,310 F	
未収入期間を考慮した土地に帰り	 属する純収益		883,901 F	
x			( 772 F	9 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %		
		20,088,659 円	( 17,500 F	9 / m²

令和 3年 7月 27日提出 飯塚(県) 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	本 忠人	ED
		·		·		

鑑定評価額 27,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 40,200 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 31,000 円/m<sup>2</sup> (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3 年 7月 7日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 3年 6月 22日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

			の要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯	塚市川津	學上深町	「404番	3 外					1	也積 n²)	(	694	法令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		な交通施 の状況	設との	(都) 準工 (60,200)
	長方形 1:1.5	店舗、I S 2	 工場兼住 <sup>2</sup>		店、小売店舗 が建ち並ぶ。		南東16 市道、 南西側			水道、下水	新创	—— 反塚2	km		(その他) 都市機能誘導区域 (70,200)
(2)	範囲	東 8	80 m、西	20 m、	南 80	m、北	100 m	標準	的使用	用 低層	店舗	兼事	務所地		
近	標準的画地の形物	大等	間口	約 22	m、 奥	宁 約	32 m	、規	.模	'	700	m²程	度、	形状 {	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記:	路線商業均	也域		街 16	5 . 5 m	市道	交通施設	新飯場	家駅	西方	52 km	法令規制	(都) 準工 (60,200)
	地域要因の将	周辺路				ンスにお			安感を	強めて				にあっ	」 た地価に反転傾向が
	来予測				染症の顕	著な影響	はない	と見ら						注視さ	れる。
(3) 最	最有効使用の判定	低層店	舗兼事務	8所地 					(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	角坩	<u>t</u>		+2.0
` '	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	4	1,500	円/m	ž I						
0)	)適用	収益還:	元法	収益価		2	9,500								
		原価法		積算価			/	円/m	_						
		開発法	/A === 1 1		による価格	-	/	円/m			<del></del>	£ 1 il. 1 =	. ==-	+	
(6)市	5場の特性	る地元で	あるいは ている。	九州及び 目的や規	全国規模の	事業者等 取引価格	と見られ	1る。 🕇	中心	部に比較	效的近	接す	るため、	用途・	いは沿道に事業展開す 業態の多様性等をや には困難であるが、底
· 村	ば算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 質の決定の理由	場性を 路線商	反映した 業地域で	実証的価値あり、験話	各である。 正手段とし	収益価格 ての有用	は理論的性を有る	り価格で する。よ	で、賃 <sup>決</sup> こって、	料の遅行 、比準値	f性や 価格を	>想定 :標準	要素を1	含む点等 益価格を	かに検討して求め、市等にやや難はあるが、 を比較考量し、市場のり決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	北 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	ш	/ m²	100	100	100	[ 100	]				補 正 _	画地 行政		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		-	 時点 修正	標準化補正	地域領別の比較	要 個北 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準		各 / m²	100	100	100	[ 100	]				補 正 っ	画地 行政		因行政その他
地 (10) 対年 象基準	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	の検討 の検討 通地点(代	38,90	00 円 / ㎡	価変格動形状	一般的要 [2]	・	 口減少 I政策等	を背景需要に	景に不動 は依然総	産市は	生ん <sup>-</sup> 場の- 弱い <sup>7</sup>	一部に回	復傾向者 値感等者	  -  -
準価地格の等が	標準地番号 公示価格	標準地	- % 半年	- 円/㎡	成 況 要 因 の	(個別的) 要 (	<b>勺 〉 対</b>							•	要因とほぼ同一傾向に

NO	取引事例番号	;   J	新在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の <del>J</del>	画地 肜状	接面道路状況	部の主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚3C		冢市				更地	(	)	ほぼ	 ぼ長 ド	北西16 m計 南西6 m	5道			(都)準工 (70,200)
b	飯塚3С	2 飯5	冢市				底地	(	)	長刀	5形	東15 m国道 西4 m 二方路	<u></u>		(	隼工 (60,200) 持別用途地区
c	- 21 飯塚3C	-	<b>家市</b>				建付 地	(	)	ほ!i 形	 <b>ぎ</b> 台	北11.5 mE 南6 m 二方路	国道			(都)1住居 (70,200)
d	- 91 飯塚3C	飯均	冢市				建付地	(	)	長万	5形	東20 m市道	<u> </u>			集都計 (70,200)
e	6 101 6 101 6 101 6 101 6 101 6 101	D 飯 <sup>t</sup>	<b>家市</b>				更地	(	)		 ぼ長 ド	西12.5 m国	国道			(都)準工 (60,200)
<b>NO</b>	取引信 (円)	断格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のに	 或要 比較		    住定標準価 (円/㎡)	個別的比較	内要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a		, 182	100 [100.0]	[101.1] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [102.9]		47,339	100 [ 97	.0]		48,803	街路		0.0	49,80
b 	37	,302) ,170	[100.0]	100	100			36,806	100 [ 93	.8]		39,239	接近 環境		0.0	40,00
c d	1,	,605	100 [100.0]	[101.2] 100 [101.4]	100 [100.0]	100 [102.9]		34,033	100 [ 87	.1]		39,073	画地 行政		2.0 0.0 -	39,90
ч — е	48	,399	[100.0]	100	[100.0]			49,077	100	.2]		43,741	その他	[102.	0.0	44,60
10		 イ月率	[100.0] ウ標準化		[ / ]	[100.0]		46,214	[113	.3]		40,789 Iの比較の内		100		41,60
a		% / 月 +0.21	街路  画地		_   交通・接     行政		- - 環境  - その					0.0   交 0.0   交 0.0   そ	 通・接近  ·の他	0.0	· ·環境 ·	-3.
b b		% / 月 +0.20		0.0	  交通・接	<del>近</del> 0.0	-   環境   -		0.0	 封路 		!	通・接近 		· 環境	-8.
		%/月			├行政 ├ ├ 交通・接		- その - 環境		0.0	<b>宁政</b>  封路		0.0   そ	の他 通・接近	0.0	- 環境	
		+0.17			      行政		     <del>そ</del> の			 <b>宁政</b>		^ 0.0 		0.0	L	-12. 
d		% / 月 +0.27			交通・接   <b>-</b>		環境			<b>封路</b>			通・接近 		· 環境	+10.
e		%/月	凹地		¦行政 ¦ ; 交通・接		- その - 環境		0.0	<b>宁政</b> 		0.0   そ	·の他  :通・接近	+3.0	環境	+10.
		+0.25					└ ├その			 亍政		0.0 <del>-</del>		0.0	<u></u>	

_														
(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ適ん	用困難					
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ì	造成事例番	:号			-		所在及7	び地番						
7	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋ )	標準化補正	時点修正	道	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	100		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯弧正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要 比較	因の 再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı )				(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100		
Ś	热成度修正		[	]	/ 100			積算化	西格		F	] / m²	'	
内記	Я						'							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	<b>室</b> 動率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地址	域要因の比	.較		街路	各 ————————————————————————————————————	交通	・接近		環境		行政		その他	1

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

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

(3)-2 想定建	物の状	 t況												即场(乐	, ,		57B-4
	用	途		建築面	面積		( m² )		構造	・隆	······· 皆層		延	床面積		(	m²)
店舗兼事務所	Í					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	指定容和	責率	基準容		地積			間口	 ・奥行		前面道路	 、幅員等	 手	
(都) 準工					200.06				604				22.0	前面道路			6.5 m
都市機能誘導	区域		0 %		200 %		200 %		694	Ш		0 m×	33.0	特定道路	までの路	E離:	m
想定建物の	)概要	1棟貸しる	を想え	Ē					有効の理由		10	0.0 %	一棟	貸しのため			
(3)-3 総収益	算出内	訳															
账员	用道	<u> </u>	床面	積	有効 率	有效	加面積	1㎡ 支払賃	当たり月	額	月	額支払賃	<b></b>	a保証金等(月	目数) a	保証金等	(円)
階層				( m²)	<del>**</del> (%)		( m²)	(円)	117				(円)	b権利金等(月	三数) b	権利金等	(円)
1 ~ 2	店舗兼	(事務所		250.00	100.0		250.00		1,7	720		430	,000	6	5.0	2,58	30,000
1 2																	
~																	
~																	
~																	
計				500.00	100.0		500.00					860	,000			5,16	80,000
年額支払賃	料								8	860,0	000 円	∃× 12	2ケ月	=		10,320,0	000 円
a共益費(管									/m² x				12ケ	月 =			0 円
-		の算出根拠	·~ \			共益質	費を授受			いの	で計						
		車場使用料等 				o± <	金により		/台 ×			台x 12	2ケ月+		=		0円
空室等によ						h4 2		320,000	円×			5.0	) %				011
( + a)x 表	を損失 室室 A	1(%)+(	x 空	室率B(	%))	+	,	,	円×				% :	=		516,0	000 円
以上計	+ a+															9,804,0	000円
保証金等 <i>0</i>	運用益	5(空室損失者	考慮後	<b></b>			5,160,	000 円:	×	95.	0 %	×		1.00 % =		49,0	020 円
権利金等の	運用益	弦及び償却額	(空室	2損失考	憲後)		償却给	∓数( 円:	×	年	F) %	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
その他の収ん	(に係る	保証金等の運	用益(	空室損失	考慮後)			円:	×		%	×		% =			0 円
総収益	+	+ +						9,8	353,020	円		(		14,19	7 円/㎡)		
(3)-4 1 m²≌	たりの	月額支払賃	料の	算出根拠	<u>l</u>	( )	内は支持	<b>公賃料</b>									
NO 事例番	:号	事例の実 実質賃料 (円/m	_	事情补正	甫 時, 正	点修	標準化	建物差修』	物格 E 因	地域の比	要 〔較	基準[ 格差修]		査定実質賃料 (円/㎡)	基準	<b>基地基準</b> 階	iの賃料
a 飯塚3 C )	1	1,65 ( 1,65		100 [100.0		- 1	100 [103.0]			100 97.		100 [100.0	_	1,657	月額		円/㎡
b 飯塚3 C )	(賃 1103	1,66		100 [100.0	<u>[100</u>		100 [100.0]	100 [ 85.		100 100.	_	100 [110.0	-	1,784	1	技払賃料 1,720	円/㎡)
c 飯塚3 k	(賃 1101	2,24	18	100 [100.0	[100] ] 100		100 [100.0]			100 130.		100 [100.0	_	1,820	基準隊	皆 1 F	В
	1101	( 2,20	л )								-						

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	〕	<b>ミ額相当額</b>		算出	战根 拠		
修繕費		500,000 円	3	100,000,000 x	0.5	%	
維持管理費		516,000 円	3	10,320,000 x	5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Β	土地	164,000 円	3	查定額			
公租公課	建物	700,000 円	3	100,000,000 ×	50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		100,000 円	3	100,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		100,000 円	3	100,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円	3				
総費用							
~		2,080,000 円	3 (	2,997	円/㎡)	(経費率	21.1 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.7 %		g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	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	<b>等価格)</b>	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	<b>等価格)</b>	30 %		n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年		: 未収入期間を考慮した修正	率	(	0.9746
項目	查	定額		算出	根 拠		
建物等の初期投資額		100,000,000 円				設計監理	
				195,000 円 / ㎡× 躯体部分	500.00 m 仕上部分	ıx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0687		0.0529 x 40 % + 0.0662		+ 0.0921 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	6,870,000 円 9,899 円/㎡)	,				
		0,000 137 1117	<u>,  </u>				
						9,853,020	円
総費用						2,080,000	円
						7,773,020	
建物等に帰属する純収益						6,870,000	
土地に帰属する純収益 -						903,020	
未収入期間を考慮した土地に帰履	属する純収益					880,083	
×				(		1,268	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %					
		20,467,047 円		(		29,500	円/m²

令和 3年 7月 27日提出 飯塚(県) 9-1 宅地-1

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

鑑定評価額 137,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,320 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
(2) 南北田本口	A10 0 F 7 D 4 D	/ F \ /### @ 15*#	T 24 / T 15	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
  (3)鑑定評価の条件	   更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 飯塚市横田	田字後牟田 6(	5 9番	7 2 外					地積 ( m²)	16,	504	法令上の規制等	Ē
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺の:	土地の	利用の状	接面道	路の	5	供給 処理施 没状況		は交通施設 の状況	足との	(都) 工専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	工場兼事務所 S 2	中小規模」		が建ち並	東9.5 m 市道、 背面道			K道、 ブス	新飯塚3	km		(その他)	
(2)	範囲	東 70 m、西	450 m、南	350	m、北	100 m	標準	的使用	工場	地		1		
近咪	標準的画地の形状	大等 間口	約 100 m、	奥行	5 約	150 m、	規札	塻	15,0	000 ㎡程	度、	形状!	長方形	
隣     地   域	地域的特性	特記 特にない				5 m市道			新飯塚	了 西方3	km		(都) 工専 (60,200)	
"		事項			路			施設	l 			規制	l .	
	地域要因の将 来予測	新型コロナの影対的に交通利(											ていることから、 する。	相
	侵有効使用の判定	工場地						(4)対 の 医	対象基準 2個別的	善地 二ア り要	5路			0.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法				,	] / m²	-	4					
0.	)適用	収益還元法	収益価格				] / m²	_						
		原価法	積算価格				] / m²	_						
		開発法	開発法によ				] / m²	+	\# \\\ ±	/ N + > -	/	# <del>- &gt; -</del> > 11	******	0.78
(6)司	万場の特性	る。新型コロナ	の影響下において	いて、タ	物流施設~	への投資が	が過熱	し、主	要都市	での用地	也不足から	その需	着も需要者となり 需要は地方都市へと 中心は7,000円	≤波
ìí核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格は飯塚 格である。一方 なかった。した	収益価格は、	対象不	動産が自己	己利用の釒	引い工	業地域	に位置	し、賃貸	資市場が形	成され	でした説得力の高い ないないため適用 )通り決定した。	個別し
(8) 公規 示準	格	標準地		票準化 甫正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	[ ] 100 [	00	100	100	1			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		===== 票準化 甫正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 特 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検	別年指定規準			00	100	[	1			補正	画地 行政		因 行政 その他	
地討		円 / mí	100 [	]	[ ]					7	その他			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	7,6	30 H / m	価 変 格 動	要因			用地を「 を拡大で			の取得需要	とは強く	、、用地不足から地	酒
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地標準地標準地	等C同一地点)	形 状 成 況	(地 垣要 因						なく、交通 昇傾向で推		tは相対的に劣るが こいる。	ř,
地格 の等 前か	公示価格	+9.0 % 半年	円 / m <sup>f</sup>	要 因 の	(個別的	固	的要	因に変動	訪はない	l <sub>o</sub>				
מי נים	文劃平   十囘	10.0 /0 +	-1리 70	<i>•</i> ,										

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	ī地 ⁄状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	田川03	C 田)	川市				建付地	(		ほぼ ) 形	 整	南東15 n	市道			(都) (70,200)
b	- 1151 飯塚3C		<del></del>							±h	·π./	西16 m市	- \- <u>-</u> -			(都)
D	- 100		冢市				更地	(		不整	ション	MIN WILL				(70,200)
С	福智 0 3	_	郡福智町				更地	(		不整 )	形	北東9 mB 北西5 m	町道			準都計 (80,200)
	- 1111	10										二方路				
d	嘉麻 3 C		麻市				更地	(	,	不整	那	東7 m市i 南10 m 準角地	道			(都) (80,200)
	- 30	)9										一一一一				
•	_							(		)						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			└──── 定価格 円/㎡)	地域因のは	域要		 住定標準値 (円/㎡)		固別的要因 比較	o	査定価格 (円/㎡)
а	( 5	,015	<u>100</u> [100.0]	[ 99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		5,005	100 [_57			8,67	街道 74 交i		0.0	8,670
b	( 8	,878	100 [100.0]	[100.2]	100	100		8,986	100			8,30	接边	fi	0.0	8,310
С	(	)	100	[100.0]	100	_100			_100	0		<u> </u>	画地		0.0	·
d	(	,401 )	[100.0] 	[102.5]	100	_100		3,959	100	0		7,99	一 行]		0.0	8,000
e	(	,569 )	[100.0] 100	100	100	100		4,461	100	0		8,29	)2 <del>~</del> (	[100		8,290
NO	ア事情の内容を	 イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内部		[ ]			] [	]  工地域	要因	  の比較の	 内訳	100		
a	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・持		環境		0.0	 街路		12.0	交通・料	<del></del> <del></del>	- 環境	-20.0
			    画地		_ ¦行政		その			 行政		i	 その他		_ i	
b		% / 月			├ ├交通・持		環境			街路		1		·····································		0.0
	-	+0.03	画地	 -1.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	+5.0	_ L	
c	正常 9	% / 月		0.0	交通・持	<del>度近</del> 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	<del>g近</del> +1.0	環境	-30.0
		0.00	 画地	-14.1	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	-30.0		
d		%/月			交通・持		環境		0.0	街路 				<del></del>	- □ 環境 	·30.0
		+0.31	凹地		行政		その		0.0	行政		1	その他		_	
e		% / 月	<u> </u>		交通・排	接近 	環境			街路 			交通・持	接近 ·	<sup>ੵ</sup> 環境 - └	
			画地		¦行政 '		その	他		行政		 	その他			

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

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
直 接	(円)	(円)	(円		(円)	(円)	(r-g)								
法						( )	( )								
	収益価格		円 (	円/㎡)											
収益価格が試算 できなかった場 合その理由															
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己利用の多い工業	ため、収益還元法は適	用しなかった。											

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

1:2

### 鑑定評価書( 今和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 27日提出 飯塚(県) 9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会	≩社	
飯塚(県) 9 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 石田	1 美紀子	Ер
鑑定評価額		46,300,00	00 円 1 m²	当たりの価格		6,500 円/㎡

#### 1 基本的事項 [令和 3年1月] (6) 円 / m² (1)価格時点 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 8日 令和 3 年 7月 1日 路 路線価又は倍率 1.1 倍 線 (2) 実地調査日 令和 3 年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 2 (1) 所在及び地番並びに 地積 法令上の規制等 飯塚市有安字鳥羽958番9 7,122 基 「住居表示」等 ( m²) 準 主要な交通施設との (都) 工専 形狀 敷地の利用の現 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 地 処理施 設状況 況 況. 接近の状況 (60,200)(その他) 中規模の工場、物流セン ター等が集積する内陸型 長方形 工場 北東11 m 水道 新飯塚3.2 km 市道

			上業団地 										
(2)	範囲	東 200 m、西	300 m、南	200 m、北	200 m	標準的使用	工場均	也	·				
近咪	標準的画地の形	大等 間口 約	0 m	奥行 約	115 m、	規模	7,0	00 ㎡程度、	形状 長方形				
隣   地	地域的特性	特記すべき	耳頂はない。	街 1	1m市道	交通		駅 東方 km	法令 (都) (60,200	工専 )			
域		事項		路		施設			規制				
	地域要因の将 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 来予測 用地の需要がひっ迫していることから、今後の地価は大幅な上昇基調を示すものと予測する。												

(3)最有効使用の判定	工場地				(4)対象基準地 の個別的要	
(5)鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	6,500	円/m²	因	
の適用	収益還元法	収益価格	/	円/m²		
	原価法	積算価格	/	円/m²		
	開発法	開発法による価格	/	円/m²		

同一需給圏は、筑豊地区全域で、概ね飯塚市、田川市、田川市、若宮市ほか隣接町を含む工業地域を圏域とする。需要者の中心は、工場・倉庫利用目的の一般事業法人等で、地場企業から全国展開の企業まで幅広い。コロナ禍が追い風となり通信販売事業の拡大に伴い物流施設の需要が高まっており、特に大型倉庫の建設が可能な大規模用地への選好性が (6)市場の特性 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。

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がランスも考慮のうえ、鑑定評価額を (7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理点

額の	)决定の埋田	上記の通り決定		116年11166	と里倪し、	工场地(7)割	別内及び他巾町で	_ ())	恰ハフノスも考慮の	りつん、塩ル肝臓器を
(8) 公規価 示準格	-		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内訳	標 街路 準 交通 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m²	[ ] 100	100 [ ]	100	[ ] 100			補 画地 正 行政 その他	因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内訳	標 街路 準 交通 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100	100	100			補 画地 正 行政 その他	因 行政 その他
(10)	- 1 対象基準地の 継続 新規	の検討	•	/無 杰	一般的				:リ製造業は好調で設備 ]速する可能性がある。	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・

個別的

要 因

対年ら 価 変 前年標準価格 6,000 円 / ㎡ 象標の 格 動 - 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 基準検 形 状 要 因 ⁄ 準価討 代表標準地 況 成 標準地番号 地格 要 公示価格 円 / m² の等 因

前か

変動率 年間

+8.3 % 半年間

% の 、 学 は /

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 の地価下落から割安感が顕在化し、地価は大幅な上昇基調にある。 地 域〉 これまで

個別的要因に変動はない。

<b>V</b> O	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	i地 接 /状 状	面道路( 況		要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	飯塚3C	飯均	塚市				更地	(		不整 )	那 西16	m市道				(都) 70,200)
	- 100	_														
b	飯塚 3 C - 131		塚市				更地	(		不整 	北3	2.5 m			(	(都) 60,200)
c	嘉麻3C	-	林市				更地	(		不整)	南10					(都) 80,200)
	- 30	9									準角	地				
d	田川03	C 田J	川市				建付 地	(		(まほ ) 形	整南東	15 m市	道		(	(都) 70,200)
	- 1151	6														
e	_							(		)						
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較	推定標格(円/		個別的 比較	ற要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
Э	( ,	) 878	100 [100.0]	[100.2] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 99.0]		8,986	10	1.0]		6,373	街路	C	0.0	6,370
 o	(	)	100.03	[101.3]	100	100		0,300	_10			3,373	交通・ 接近	C	0.0	0,570
	6,	564	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		6,649	+	5.1]		5,326	環境	C	0.0	6,330
С	3,	569	100 [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u> [ / ]			4,461	[ 6	8.2]		5,541	画地		0.0	6,54
d	( _	)	100	[ 99.8]	100	100			10				行政		0.0	
 e	5,	015	100.0]	100	[100.0] 100	[100.0]		5,005	10	3.1]		6,847	その他	[100.	0.0 0.1	6,850
	\	1	[ ]	100					[	]				100		
10	ア事情の内容を			補正の内記	Я					工地域	要因の比較	交の内部	7			
э			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+2	0   交i	通・接近 _	+10.0	環境	+22.
	+	0.03	画地	-1.0	行政	0.0	その	 他	0.0	行政	+3	0 2	D他	0.0		
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+1.	<sub>0</sub>   交i	通・接近	+1.0	環境	0.0
	+	0.14	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政	+3	0 7	 D他	0.0	L	
	正常 9	6/月	街路		<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境 			街路		_	・接近(		環境	-20.0
	+	0.31	 画地				   <del>て</del> の			 行政			 D他		<u></u>	
d	正常 9	6/月	街路		  交通・接		環境		0.0	街路			通・接近.		環境	-20.0
		0.05			¦行政		   <del>そ</del> の			 行政			 D他		- 	
 е	0,	6/月	街路	0.0	交通・接		環境		0.0	街路	+3	-	通・接近		環境	
		,,	    画地		 _ _   行政	_ 	     その			 行政		^^  <del>ک</del> ر			L	
			III-0				00	ت.		1 3 12 1		1 0	- 10			

														MX. VI	(214)	•	_	000
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ないは	場合その理由	ı	既成	市街地で	再調道	重原価の把	渥が	困難なな	こめ					
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原信	画法の適用が	可能なり	場合(	の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番	i								
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		り価す	の補修正後 各 (円/㎡)	ì	造成工事費 (円/I	m³)	標準	化補正	時点値	多正	货		■費の補 ○価格 日/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>1(</u>	<u>)0                                    </u>		]			
1	付帯費用 標準化補正 時点修正							費用の補修 の価格		ラ効宅地化2 余した価格		地域 較	要因の比	」 個別的 比較	的要因(	カ 拝	調達原	
	(円/㎡)							(円/m²)		(円/1	ท์ )						( P	] / m² )
	100 [ ] 100									(	%)	<u>10</u>	]		]			
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格			F	円 / ㎡				
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率3	变動率
	% / 月 事費									% / 月	費用							%/月
地	域要因の比較 街路						<b>泛通</b>	・接近		環境			行政			その他	3	

(3	3) 収益価格算定内訳														
(3	)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
_	総収益	総費用	純収益		建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入!	期間修正収益	還元	利回り					
直接	(円)	(円)		(円)	(円)	(円)	12 - 2 111 0	(円)		(r-g)					
法 							(	)	(	) %					
	収益価格		円 (		円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自社の工場が多い地	<b>対熟であるため。</b>												

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

令和 3年 7月 27日提出 飯塚(県) 9-3 宅地-1

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

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

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地-----------------------------------	ATI 0 F 0 B 0 F D	(こ)(悪物の経費	工学/再校	路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要	目												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 飯塚市	平恒字	源知 4:	35番74	4 外					地積 ( ㎡ )	.	3,082	法令上の規制	訓等
地	形状	敷地の利用	敷地の利用の現 周辺の土地の利況 況				利用の状 接面道路の状況 供約 処理が 設状況					な交通施 の状況	設との	(都) 工専 (60,200)	
	正方形 1:1	工場兼事務所		中規模工場が建ち 画整然とした内閣 業団地		5並ぶ区 を型の工	東10 m 市道、 三方路		7	水道		天道2.5 km		(その他) 土砂災害警戒[ (70,200)	区域
(2)	 範囲	東 200 m、	<b>—</b>	 150 m、	<b>吉</b> 600	m、北	200 m	抽淮	的使用	工場	⊞+₩			(70,200)	
(2) 近	 標準的画地の形状			120 111		京約	120 m、	規模			 000 m³∄	空座	形状 ፲		
隣	地域的特性	特記・特にな		120	<del>X</del> 1	数 10 10		<i>ኦ</i> ⁄ፔሳ		<del>,                                    </del>		±1支、 2.5 km		└(都) 工専	
地域	>>>0 ->N 1 1 1 1 1 1 1	事項									<b>八 木</b> 刀	Z.J KIII		(60,200)	区域
					路			施設	1			規制	1		
	地域要因の将 来予測	旧中小企業 社が立地。										0 h a と広く、 のと予測。	3 4		
(3)量	最有効使用の判定	工場用地							( ) (	対象基準の個別的		方路			+1.0
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価格	f		7,200	円 / ㎡	7 2	因					
0	D適用	収益還元法	I	収益価格	f		/	円 / ㎡							
		原価法	5	積算価格	ž i		/	円/㎡							
		開発法			よる価格			円/㎡							
(6) ī	市場の特性	要者となる。	,業績如 め、市区	子調な企 内各所の	業による	新工場立り の地価は、	也が見ら 上昇に転	れるが じてい	、令和 る。も	12年に 3ともと	飯塚市	の工業団均	也は完計	らり、同種の企業 きとなり用地不足 いったん上昇に	足が懸
Ì Å	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	、自用目的I ける新規投資	に取引 <i>が</i> 資では、	が主であ 土地投	るため、し資額は僅か	収益還元》 かで、建 <sup>4</sup>	去は適用 勿や設備	しなか の投資	った。 額が大	なお、 (半を占	当地域	のような <sup>り</sup> め、土地(	也価水準 西格の高	意して試算した。 ≢の低い工業地域 高低は投資意思え ひとおり決定し <i>t</i>	或にお 決定に
(8) 公規 示準		標準地		時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		]の	対象基 の規準 (円 /	■価格	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	一 公示1冊格		1	]	100	100	[	]			補	画地		因 行政	
格し をた		円 / m²	1	00	[ ]	[ ]	100				正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら		号 -		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	≛価格 ′ m² \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の		地の価格	1	]	100	100	[	]			補	画地		因 行政	
準検 地討		円/㎡	1	00	[ ]	[ ]	100				正	行政 その他		その他	
対年	(10) - 1対象基準地の検討 対年ら 継続 新規 前年標準価格 6,550円/㎡ 象標の - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)					要 因	塚	市の工	業団地	は完売。	となった	-0		・ 企業進出が決定し	
基準準価	検 である場合の検討 計 代表標準地	標準地	平地守○	- 149 - 765 元	形 状成 況						<b>设すると発表した</b>	t。令			
地格の等がかかり	公示価格	+9.9 %	半年間	円 / ㎡ 9	要 因 6 の	(個別的)要 因	制制	こなし							
	1 120		0		- 1	1									

(1)	比準価格算	正内	<b>武</b>					Г							
OV	取引事 例番号		所在及び地 □等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	画地の形状	接面证	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	 飯塚3K	飯均	<b>家市</b>				更地	(	Ž	長方形)	北4 m市	ī道			(都) 60,200)
b	- 920 飯塚3C	飯均	 冢市				更地			不整形	西16 mī	 市道			(都)
	- 1009							(	)	)					70,200)
c	飯塚 3 C - 1314	飯均	<b>家市</b>				更地	(	,	不整形	東14.9 北3 m 北西2.8 三方路			(	(都) 60,200)
d	飯塚3C	飯均	冢市				建付 地	(	,	長方形	北西10.7	m県道		(	(都) 70,200)
e	<u>- 1411</u>							(		)					
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	型 或要 比較 木	 推定標準 各(円/㎡		 個別的要因( 比較	D	査定価格 (円/㎡)
a	7,8	365	100 [100.0]	[101.5]	100	-		13,305	100 [167	'.2]	7,9	58 交	· 通·	0.0	8,040
b	8,8	) 378	100 [100.0]	[100.2] 100	100	100 [ 99.0]		8,986			7,1		近  境 (	0.0	7,220
С	( 6,5	) 564	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]		6,649			6,7	709		1.0	6,780
d	( 12,9	)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		12.929	100 [175		7,3			0.0	7,430
e	•	)	100	100	100	100 [ ]		12,929	100		7,0	559	[ <b>101</b> .	-	7,430
10	ア事情 イの内容 変	月率動率	ウ標準化	補正の内部	7					工地域要	因の比較の	內訳			
a			 街路 	0.0	-   交通・接 	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	-6.0	交通・	接近 +14.0		+30.0
		).14	画地	-40.0	!		その		0.0	行政		├その他			
b		/月 0.03	街路  画地		_   交通・接 		環境			<b>封路</b> 		Ĺ	接近 -3.0	□環境 □ □	0.0
_	正常 %	/日	街路		¦行政 ¦    交通・接		¦その    環境		0.0	行政  封路		その他	· 0.0 接近 <sub>-10.0</sub>	一糟培	
-		).14	- E				   <del>そ</del> の			 行政		ス旭     その他			-10.0 
d	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0	<b></b> 野路		1	接近 +22.0	環境	+20.0
		0.00	 画地		 ¦行政		し ¦その			 行政		その他		L	
e	%	/月	街路		   交通・接		環境			<b></b> 野路		交通・		環境	
			 画地		 ¦行政		こここ			 行政		` ' その他		L	

													飯塚(	県)	9 - 3	3	宅地-3
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	既成市街地のため										
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番									
Ilak	素地の取得	価格	事情補	正	時点修正	の価権		造	成工事費	,	標準化補	E	時点修	逐正	追修	を下後の	事費の補 D価格
	(円/	m²)					(円/㎡) ————	(円/㎡)						( P	9/m²)		
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]		100	0			
付帯費用			標準化補正		時点修正	付帯領	付帯費用の補修 正後の価格		有効宅地化率で 除した価格		地域要因( 較	の比	個別的要因の 比較		) 再	調達原	原価
(円/㎡)		m²)				II IX	(円/㎡)		(円/㎡)		+X					( P	] / m² )
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		10	0			
Ś	热成度修正		[	]	/ 100		積算価格 円/㎡										
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<sup>変</sup> 動率	付帯	標準化補正					月率到	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							%/月
地域要因の比較 街路					交通	・接近	環境 行政			ζ		٤	その他	1			
(3)	収益価格算	拿定内	 訳														

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

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