

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

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	37,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) [令和 6年1月]	30,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市片島 3 丁目 4 0 6 番 2 2 外 「片島 3 - 1 0 - 3 2」			地積 (㎡)	469	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2 住居 (60,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚 1.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 100 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	新飯塚駅北西方 1.5 km 法令 (都) 2 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が多い住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。やや高台の利便性が劣る住宅地であるが、飯塚市中心部に比較的近く、地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,200 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	28,600 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する 30 ~ 40 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家を中心とする。南側がやや高台であるものの、住宅地の需要は高まっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1700 万円程度、新築戸建物件で 3800 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は戸建住宅が中心でアパート等が若干見られる程度のため、収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
			[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100		
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,500 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		変動率	年間 +1.4 %	半年間 %	変動状況要因の
	<p>(一般的要因) 景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。やや利便性が劣る地域でも需要に回復が見られる。</p> <p>(地域要因) 既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。市内中心部に比較的近い土地の需要はやや上昇傾向である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>							

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚6C - 1315	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	西6m市道 南西5m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
b	飯塚6K - 214	飯塚市		建付地	()	台形	南東6m市道		(都) 1低専 (40,60)					
c	飯塚6C - 17	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	南4.5m市道 南西3.9m 準角地		(都) 1住居 (60,180)					
d	飯塚6K - 210	飯塚市		建付地	()	不整形	南東6.5m市道		(都) 2住居 (60,200)					
e	飯塚6C - 507	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北4m市道		(都) 1住居 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 29,880	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	30,759	$\frac{100}{[80.3]}$	38,305	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	38,300				
b	() 29,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,464	$\frac{100}{[82.9]}$	36,748	0.0 0.0 0.0	36,700				
c	() 28,205	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	28,345	$\frac{100}{[79.9]}$	35,476	0.0	35,500				
d	() 37,862	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	39,315	$\frac{100}{[103.0]}$	38,170	0.0	38,200				
e	() 24,458	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	26,389	$\frac{100}{[72.5]}$	36,399	$[100.0]$ 100	36,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.62	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	-18.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -5.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境	-9.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	-16.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+2.0
e	正常	% / 月 +0.31	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-26.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 37,200 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,964,375	1,468,820	5,495,555	5,015,450	480,105	(0.9774) 469,255	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	13,407,286 円 (28,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	230.00	100.0	230.00	1,240	285,200	1.0	285,200
							1.0	285,200
2 ~ 2	住宅	230.00	100.0	230.00	1,250	287,500	1.0	287,500
							1.0	287,500
~								
~								
~								
計		460.00	100.0	460.00		572,700		572,700
年額支払賃料				572,700円 x 12ヶ月 = 6,872,400円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000円/台 x 8台 x 12ヶ月 + = 384,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				6,872,400円 x 6.0% + 384,000円 x 6.0% = 435,384円				
以上計 + a+ - -				6,821,016円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				572,700円 x 94.0% x 1.00% = 5,383円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 572,700円 x 94.0% x 0.2563 = 137,976円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				6,964,375円 (14,849円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚6C(賃) - 904	1,134 (1,088)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [100.0]	1,205	対象基準階の 月額実質賃料 1,278円/㎡
b	飯塚6C(賃) - 902	1,159 (1,111)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [107.0]	<u>100</u> [100.0]	1,354	月額支払賃料 (1,250円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	331,600 円	82,900,000 x	0.4 %
維持管理費	362,820 円	7,256,400 x	5.0 %
公租公課	土地 28,300 円	査定額	
	建物 580,300 円	82,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	82,900 円	82,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	82,900 円	82,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,468,820 円 (	3,132 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9774
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	82,900,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 460.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,015,450 円 (10,694 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,964,375 円
総費用			1,468,820 円
純収益 -			5,495,555 円
建物等に帰属する純収益			5,015,450 円
土地に帰属する純収益 -			480,105 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			469,255 円 (1,001 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	13,407,286 円 (		28,600 円 / m ²)

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

鑑定評価額	5,890,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市菰田東 1 丁目 1 5 9 番 5 「菰田東 1 - 3 - 3 7」				地積 (m ²)	214	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200) (その他)	
	台形 2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成の住宅地域	南西 6 m 市道	水道、下水	飯塚 650 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 10 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	飯塚駅南東方 650 m	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、中小規模一般住宅が多い既成住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。ゆめタウン飯塚に比較的近く住宅地の需要は高まっており、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	23,300 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する 30 ~ 40 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家を中心である。飯塚駅に近い住宅地で土地の需要は高まっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 500 ~ 600 万円程度、新築戸建物件で 2500 ~ 2600 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域はアパート等が見受けられるものの戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	飯塚(県) - 3	[102.9]	100	100	[100.0]	27,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[100.0]	27,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	27,300 円 / m ²	100	[100.0]	[103.2]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。最寄駅に近い地域で需要は高まっている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	最寄駅及びゆめタウン飯塚まで比較的近い立地から、土地の需要が高まっており、地価の上昇率も拡大傾向である。		
	変動率	年間 +10.0 %	半年間 %	(個別的)	個別的的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

飯塚(県)

- 2

宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚6C - 914	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南10m市道		(都)1住居(60,200)		
b	飯塚6C - 912	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道		(都)準工(60,200)特別用途地区		
c	飯塚6C - 805	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	南西5m市道 南東5m 角地		(都)1住居(70,200)		
d	飯塚6C - 510	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北5.5m市道 西5.5m 角地		(都)1低専(50,60)絶対高さ制限10mその他		
e	飯塚6C - 1119	飯塚市		更地	()	長方形	南東4.2m市道		(都)1中専(60,168)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,012	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,513	100 [108.2]	29,125	街路 0.0 交通・接近 0.0	29,100	
b	() 24,030	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,424	100 [93.0]	27,338	環境 0.0	27,300	
c	() 30,255	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	29,810	100 [105.6]	28,229	画地 0.0	28,200	
d	() 28,280	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	28,419	100 [99.5]	28,562	行政 0.0	28,600	
e	() 24,112	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	24,450	100 [92.1]	26,547	その他 0.0 [100.0] 100	26,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 -7.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,900円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,997,884	634,900	2,362,984	2,184,050	178,934	(0.9774) 174,890	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	4,996,857 円 (23,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	100.00	100.0	100.00	1,290	129,000	1.0	1.0	129,000	129,000
2 ~ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,310	131,000	1.0	1.0	131,000	131,000
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		260,000			260,000	260,000
年額支払賃料						260,000円 x 12ヶ月 = 3,120,000円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						3,120,000円 x 6.0% + 円 x 6.0% = 187,200円				
以上計 + a+ - -						2,932,800円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						260,000円 x 94.0% x 1.00% = 2,444円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 260,000円 x 94.0% x 0.2563 = 62,640円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						2,997,884円 (14,009円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚6C(賃) 903	1,052 (1,029)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,315	対象基準階の月額実質賃料 1,339円/㎡
b	飯塚6K(賃) 1102	1,474 (1,474)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [111.0]	100 [100.0]	1,369	月額支払賃料 (1,310円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	144,400 円	36,100,000 x	0.4 %
維持管理費	156,000 円	3,120,000 x	5.0 %
公租公課	土地 9,600 円	査定額	
	建物 252,700 円	36,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	36,100 円	36,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,100 円	36,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	634,900 円 (	2,967 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9774
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	36,100,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,184,050 円 (10,206 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,997,884 円
総費用			634,900 円
純収益 -			2,362,984 円
建物等に帰属する純収益			2,184,050 円
土地に帰属する純収益 -			178,934 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			174,890 円 (817 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	4,996,857 円 (		23,300 円 / m ²)

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

鑑定評価額	5,200,000 円	1㎡当たりの価格	28,100 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市伊岐須字大坪 8 4 2 番 3 6				地積 (㎡)	185	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	北 6 m 市道	水道、下水	新飯塚 3.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 200 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	昭和 5 6 年ごろに開発された住宅団地	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	新飯塚駅 北西方 3.5 km 法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	開発後約 4 0 年経過した約 3 0 区画の住宅団地。幅員 6 m の道路が多く、外壁塗替により適切に管理されている住宅や建替えも見られる。また、地勢は平坦。団地の品等は良い。地価はやや上昇傾向。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	28,100 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は郊外の住宅地域。需要の中心は、地場サラリーマン等の一次取得者。車利用が中心のエリアで、駅距離はあまり意識されず、当地域のように小中学校に近接するエリアが選好されやすい。住宅の分譲価格に占める土地価格の比率は低く、逆に建物価格が上昇すれば分譲価格も上がりやすい。新築住宅価格は分譲業者によってかなり差があり、土地 6 0 ~ 7 0 坪、建物 3 0 ~ 3 5 坪で、2 5 0 0 ~ 3 0 0 0 万円。宅地分譲は 6 0 0 ~ 7 0 0 万円。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。標準価格は更地の取引で資料の信頼性高く、かつ住環境が近隣地域と類似する複数の事例を重視して試算した。郊外の住宅エリアにおいて小中学校に近接する当地域への需要は堅調で、価格時点における当地域の新築物件の在庫は少ない。以上より、市場の実態を反映している標準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正	地域 交通 環境 行政 その他
	円 / ㎡	100	[]	[]	100		画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	地域 交通 環境 行政 その他
	円 / ㎡	100	[]	[]	100		画地 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,300 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	卸売市場跡地 (6 6 , 7 0 0 ㎡) にゆめタウンが R 5 年 7 月 開業し、飯塚駅周辺の地価上昇が目立っている。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			(地域要因)	新飯塚駅の R 4 年の 1 日当り乗車人員は 3 8 6 4 人で前年比 + 1 3 . 7 %。伊岐須小学校校区の人口は R 3 R 6 の 3 年間で 3 . 7 %。			
	公示価格 円 / ㎡			(個別的要因)	特になし			
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚6C - 17	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	南4.5 m市道 南西3.9 m 準角地		(都) 1住居 (60,180)					
b	飯塚6C - 201	飯塚市		更地	()	台形	西6 m市道 南6 m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
c	飯塚6C - 214	飯塚市		更地	()	ほぼ正方形	南東14 m市道		(都) 1低専 (40,60)					
d	飯塚6C - 808	飯塚市		建付地	()	台形	北東5 m市道		(都) 2住居 (60,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 28,205	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	28,345	$\frac{100}{[100.8]}$	28,120	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	28,100				
b	() 32,404	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,026	$\frac{100}{[103.0]}$	31,093		31,100				
c	() 28,910	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	28,489	$\frac{100}{[100.7]}$	28,291		28,300				
d	() 24,449	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	24,948	$\frac{100}{[88.4]}$	28,222		28,200				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	0.0 +3.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+3.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 -5.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-5.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,100 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	8,120,000 円	1㎡当たりの価格	33,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市鯉田字市ノ間2525番130				地積(㎡)	243	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2低専(50,80)	
	ほぼ整形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南東6m市道	水道、ガス	浦田620m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 150m、南 150m、北 20m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 16m、		規模	240㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特になし。		街路	標準方位北 6m市道	交通	浦田駅 南東方620m	法令 (都) 2低専(50,80)
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられない。周辺では住宅需要が高まっており、地価は若干の上昇傾向にて推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市中心部への接近性が比較的良好な中規模一般住宅が建ち並び住宅地域である。需要者の中心は、飯塚市内等に勤務する給与所得者である。同市の人口は減少傾向であるものの筑豊地域の拠点都市であるため、利便性が良好な地域の需要は底堅く、地価は横ばいから若干の上昇で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円から1,000万円程度、新築住宅で2,000万円から2,500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既成の戸建住宅地域であり、アパート等の収益物件はほとんどなく、収益建物の想定は現実性を欠き、収益還元法は適用していない。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、市内の戸建住宅用地の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	飯塚(県) - 1	[101.4]	100	100	[103.0]	33,400	地 街路 域 交通 要 環境 +12.0 行政 +3.0 其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,200 円/㎡		価格変動形状要因	一般的要因	飯塚市は人口が減少し高齢化が進んでいるものの、筑豊地域の中心として拠点性を有しており、中心部に大型商業施設が開業した。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				個別的要因	既成の住宅地域であり、地域要因について特段の変動は見受けられないものの、市中心部へのアクセスが良好で住宅需要は高まっている。		
変動率 年間 +3.7 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	飯塚6K - 513	飯塚市				建付地	()	ほぼ台形	南2.7 m市道		(都) 1住居 (60,160)			
b	飯塚6C - 805	飯塚市				建付地	()	ほぼ台形	南西5 m市道 南東5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)			
c	飯塚6C - 806	飯塚市				貸家建付地	()	長方形	北東4.2 m市道		(都) 1中専 (50,100)			
d	飯塚6C - 1114	飯塚市				建付地	()	台形	南東12 m市道 北東4 m 角地		(都) 1中専 (70,200)			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 24,903	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	26,809	100 [84.6]	31,689	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	32,600			
b	() 30,255	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	29,810	100 [90.2]	33,049	環境 画地	0.0 +3.0	34,000 37,800			
c	() 34,508	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	34,166	100 [93.1]	36,698	行政	0.0	37,800			
d	() 37,912	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	38,475	100 [117.4]	32,773	その他	0.0	33,800			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[103.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	-1.0 -1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-9.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-8.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+1.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+12.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,400 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	8,880,000 円	1㎡当たりの価格	40,200 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6 年1月]	32,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市柏の森字丁ノ坪 6 3 4 番 3 5				地積 (㎡)	221	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北西 5 m 市道	水道、ガス、下水	新飯塚 700 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 40 m、北 40 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、		規模	220 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	交通及び生活利便性が良好な地域	街路	5 m 市道	交通施設	新飯塚駅 南東方 700 m 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした既成住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。駅から徒歩圏内で、市内の住宅地では高価格帯となり、ほぼ上限値に達した感があることから地価は緩やかに安定していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,300 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	28,900 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR 新飯塚駅及び飯塚駅を取り巻く中小規模の戸建住宅地域である。主な需要者はエンドユーザーが中心であるが、不動産業者の需要も見込まれる。市内の戸建住宅市場は活況を呈しており、特に新興住宅の売れ行きは好調である。また、中古住宅についても取引が活発化しており回復傾向にある。取引価格の水準は土地 2 0 0 ~ 2 5 0 ㎡程度で 7 0 0 ~ 1 0 0 0 万円弱が中心、新築住宅は 2 5 0 0 ~ 3 0 0 0 万円前後が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域周辺の価格牽連性の高い事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。なお、対象基準地が存在する地域は居住の快適性が重視される住宅地域であるので、比準価格を中心に収益価格を参考とし、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 -3.0 補 環境 0.0 要 環境 -5.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 其他 行政 0.0 其他 0.0 其他 其他 0.0
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 -3.0 補 環境 0.0 要 環境 -5.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 其他 行政 0.0 其他 0.0 其他 其他 0.0
	飯塚(県) - 1		100	100	[100.0]	40,100		
	前年指定基準地の価格 36,500 円 / ㎡	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,800 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %	価格形成要因	(一般的要因) 飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。 (地域要因) 駅から徒歩圏内で良好な居住環境にあることから、堅調な住宅需要に支えられ、地価の上昇率は拡大傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚6C - 805	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	南西5m市道 南東5m 角地		(都)1住居 (70,200)					
b	飯塚6C - 1114	飯塚市		建付地	()	台形	南東12m市道 北東4m 角地		(都)1中専 (70,200)					
c	飯塚6C - 1121	飯塚市		建付地	()	長方形	西3m市道		(都)1中専 (60,160)					
d	飯塚6K - 16	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北西6m市道		(都)1住居 (60,200)					
e	飯塚6C - 510	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北5.5m市道 西5.5m 角地		(都)1低専 (50,60) 絶対高さ制限10m その他					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 30,255	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,810	$\frac{100}{[71.8]}$	41,518	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 37,912	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	38,475	$\frac{100}{[100.7]}$	38,208		41,500 38,200				
c	() 33,904	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,107	$\frac{100}{[86.6]}$	39,385		39,400				
d	() 38,836	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,836	$\frac{100}{[93.0]}$	41,759		41,800				
e	() 28,280	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,419	$\frac{100}{[69.8]}$	40,715	[100.0] 100	40,700				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	-26.0
b	正常	% / 月 +0.35	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境	+2.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	-6.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	-6.0
e	正常	% / 月 +0.35	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -4.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境	-21.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 40,300 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,093,108	648,200	2,444,908	2,209,320	235,588	(0.9770) 230,169	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	6,393,583 円 (28,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,270	127,000	1.0	127,000
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,270	127,000	1.0	127,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		254,000		254,000
年額支払賃料				254,000 円 x 12ヶ月 = 3,048,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				3,048,000 円 x 6.0 % + 240,000 円 x 6.0 % = 197,280 円				
以上計 + a+ - -				3,090,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				254,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 2,388 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,093,108 円 (13,996 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚6C(賃) - 1101	1,366 (1,366)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,394	対象基準階の 月額実質賃料 1,271 円/㎡
b	飯塚6C(賃) - 1102	1,094 (1,048)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,187	月額支払賃料 (1,270 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	144,400 円	36,100,000 x	0.4 %
維持管理費	164,400 円	3,288,000 x	5.0 %
公租公課	土地 14,500 円	査定額	
	建物 252,700 円	36,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	36,100 円	36,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,100 円	36,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	648,200 円 (	2,933 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	36,100,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,209,320 円 (9,997 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,093,108 円	
総費用		648,200 円	
純収益 -		2,444,908 円	
建物等に帰属する純収益		2,209,320 円	
土地に帰属する純収益 -		235,588 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		230,169 円 (1,041 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	6,393,583 円 (	28,900 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
飯塚(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	28,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 11日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市幸袋字昆砂門537番30				地積(㎡)	433	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)			
	長方形 1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南4m 市道	水道、下水	新飯塚2.7 km	(その他) (60,160)			
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 30 m、			規模	450㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北4m 市道	交通施設	新飯塚駅 北西方2.7 km	法令(都) 1住居(60,160) 規制		
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、飯塚市及び隣接市町内における住宅地域である。需要者の中心は、飯塚市内及び福岡市内へ通勤するエンドユーザーや地縁の選好性を持つ個人等である。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では1画地当たり1,500万円程度、新築戸建の場合は3,000万円程度である。分譲の戸建住宅の需要が比較的好調であり、その影響により既成の住宅地についても住宅需要が回復しており、地価の上昇幅は昨年と同様である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の飯塚市内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、周辺にアパート等はみられず、投資採算性の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地 街路 +3.0	
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準交通 0.0	域 交通 -3.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準交通 0.0	域 交通 -3.0	
	飯塚(県) - 3	[102.9]	100	100	[104.0]	28,700	標準交通 0.0	域 交通 -3.0		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	28,000 円/㎡	価格変動形状要因	変動率	年間	+2.9 %	半年間	%
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	-							公示価格	円/㎡
<p>(一般的要因) 飯塚市においては人口減少及び高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で地価の動きに格差が見られる。</p> <p>(地域要因) 近隣地域は区画整然とした住宅地域であり、市中心部からやや距離があるが、郊外の土地であっても住宅需要は堅調である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>										

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚6C-17	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	南4.5m市道 南西3.9m 準角地		(都)1住居(60,180)		
b	飯塚6C-214	飯塚市		更地	()	ほぼ正方形	南東14m市道		(都)1低専(40,60)		
c	飯塚6C-215	飯塚市		貸家建付地	()	袋地等	北6m市道		(都)1中専(60,200)		
d	飯塚6C-507	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北4m市道		(都)1住居(60,160)		
e	飯塚6C-801	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	南東5m市道		(都)1住居(60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 28,205	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [101.0]	28,345	100 [101.0]	28,064	街路 0.0 交通・接近 0.0	29,200	
b	() 28,910	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	28,489	100 [106.5]	26,750	環境 0.0	27,800	
c	() 26,667	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	30,074	100 [100.9]	29,806	画地 +4.0	31,000	
d	() 24,458	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	26,389	100 [102.9]	25,645	行政 0.0	26,700	
e	() 31,343	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	31,562	100 [112.4]	28,080	その他 0.0 [104.0] 100	29,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.25	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	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +12.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,800円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を前提とした戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	2,920,000 円	1㎡当たりの価格	4,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市八木山字本村 1 0 7 6 番			地積 (㎡)	608	法令上の規制等		
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)		
	長方形 1:1.5	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅、農地等がみられる住宅地域	北西3.5 m 市道、北東側道	-	城戸南蔵院前5.7 km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 90 m、南 200 m、北 40 m			標準的使用	農家住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域			
	地域要因の将来予測	旧来からの農家住宅地域で、圏外からの転入者はほとんどなく、人口減少に伴い高齢化及び過疎化が更に加速するものと予測される。農村集落の住宅需要は極めて低く、地価は依然として下落傾向にあるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	準角地 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市全域のうち特に郊外に点在する農家集落地域を圏域とする。主な需要者は、地縁的選好性を有する地元居住者及びその血縁関係者で、圏外からの転入者は殆ど皆無に近い。当該圏域内においては、もともと農家住宅地域では高齢化及び過疎化傾向が進行しており、需要が極めて弱く不動産市場の動きもほとんどないことから中心となる価格帯を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	広範囲から取引事例を採用したが、いずれも価格牽連性を有し、比準価格の信頼性は高い。なお、近隣地域はアパート等収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は適用しなかった。よって、市場における需要減退を反映している比準価格を中心に、価格牽連性のある基準地等との価格バランスも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳		
	標準地番号						標準化補正		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳		
	前年指定基準地の価格						標準化補正		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格形成要因	変動状況	要因	飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。	内訳		
	継続 新規	前年標準価格						5,000 円/㎡	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討								
	代表標準地 標準地	標準地番号							
公示価格		円/㎡							
変動率		年間	-4.0 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚6C - 502	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	北西11 m市道 東1.5 m 角地		(都) (70,200)				
b	飯塚6C - 1120	飯塚市		更地	()	不整形	西4 m道路		(都) 1住居 (60,160)				
c	嘉麻6C - 102	嘉麻市		建付地	()	不整形	北東10 m県道 西2.5 m 二方路		準都計 (80,200)				
d	嘉麻6C - 105	嘉麻市		建付地	()	ほぼ台形	北東4 m道路		準都計 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 5,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	5,613	$\frac{100}{[126.1]}$	4,451	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,500			
b	() 5,070	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.0]}$	8,025	$\frac{100}{[167.5]}$	4,791	画地 +1.0 行政 0.0	4,840			
c	() 3,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[71.4]}$	4,914	$\frac{100}{[104.2]}$	4,716	その他 0.0	4,760			
d	() 5,757	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,757	$\frac{100}{[114.3]}$	5,037	その他 0.0	5,090			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +16.0	環境 +30.0	画地 -36.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 -28.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,800 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	9,230,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市下三緒字八本松 3 5 番 7 1 5				地積 (m ²)	337	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (40,60)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	東 5.2 m 市道	水道、下水	新飯塚 2.5 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 30 m、南 120 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 21 m、			規模 330 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	区画整然とした既成住宅団地	街路	基準方位 北 5.2 m 市道	交通施設	新飯塚駅 南東方 2.5 km	法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制	
地域要因の将来予測	古い住宅団地で、今後も現状を維持するものと予測する。近隣周辺の比較的新しい住宅団地と比べて割安感があることから、今後も緩やかな地価上昇を示すものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,400 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね JR 筑豊本線より以東の戸建住宅地域を圏域とする。主な需要者はサラリーマン層のエンドユーザーで、圏外からの転入者も多少見受けられる。古い住宅団地であるものの、隣接する住宅団地と比べて割安感があり、需要の高まりとともに取引の動きが活発化している。取引価格の水準は 2 5 0 m ² 前後の土地で 7 0 0 ~ 1 0 0 0 万円弱が中心となっており、新築住宅は 2 5 0 0 ~ 3 0 0 0 万円前後が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例が比較的多く、市況を反映した比準価格は精度が高い。なお、近隣地域はアパート等収益物件はほとんどなく、自己使用目的の取引が支配的で、収益性より居住環境が重視されるため、収益価格は適用しなかった。よって、近時の不動産需給動向を反映した比準価格を中心とし、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	飯塚(県) - 3	[]	100	100	[]	27,000			
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[102.0]	27,000			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	26,300 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔 一般的 要因 〕 飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地 標準地番号				〔 地域 要因 〕 既成住宅団地であるが、隣接する比較的新しい住宅団地に比べて割安感あることから、地価は緩やかな上昇傾向にある。			
	公示価格	円 / m ²				〔 個別的 要因 〕 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚6C - 510	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北5.5 m市道 西5.5 m 角地		(都)1低専(50,60) 絶対高さ制限10m その他	
b	飯塚6C - 805	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	南西5 m市道 南東5 m 角地		(都)1住居(70,200)	
c	飯塚6C - 1121	飯塚市		建付地	()	長方形	西3 m市道		(都)1中専(60,160)	
d	飯塚6C - 806	飯塚市		貸家建付地	()	長方形	北東4.2 m市道		(都)1中専(50,100)	
e	飯塚6C - 1123	飯塚市		更地	()	長方形	南4.5 m市道 東3 m 準角地		(都)1低専(60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 28,280	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	28,419	100 [105.0]	27,066	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	27,600
b	() 30,255	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	29,810	100 [110.3]	27,026	環境 0.0	27,600
c	() 33,904	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,107	100 [129.7]	26,297	画地 +2.0	26,800
d	() 34,508	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	34,166	100 [122.3]	27,936	行政 0.0 その他 0.0	28,500
e	() 24,282	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	24,139	100 [93.0]	25,956	[102.0] 100	26,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +4.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +4.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +4.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,400 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
飯塚(県) - 9	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字谷 1 0 5 0 番 1			地積 (m ²)	281	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅を主体とした住宅地域	南西7 m 県道	水道	上穂波950 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 24 m、規模		330 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 7 m 県道	交通 上穂波駅 北東方950 m	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	旧筑穂町中心部付近、旧長崎街道沿いに中規模の戸建住宅が多い既存住宅地域である。当地域の土地需要を喚起する特段の要因は認められず、今後も概ね現状のまま静態的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の戸建住宅地域一帯であり、特に旧筑穂町に存する不動産との代替競争関係が強い。主たる需要者は、同一需給圏に地縁を有する者にほぼ限定され、同一需給圏外からの転入は少ない。人口減少、高齢化の進行等により需給は弱含みであるが、地価水準が低廉であることから、地価下落には歯止めがかりつつあるものと思われる。取引件数が少なく、また事情や画地規模も様々であるため、市場の中心的な価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を主とする郊外の住宅地域であり、収益獲得を目的とした土地取得需要が乏しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
			[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	[]	100		
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変 動 形 成 要 因 の
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(一般的 要因) 当市の人口は微減傾向、高齢化率は県平均より高い。新規分譲地の需要は堅調。既存住宅地は利便性により需要の二極化が見られる。 (地域 要因) 中規模戸建住宅を主とする郊外の既存住宅地域であり、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚6C - 12	飯塚市		建付地	()	袋地等	南東4.6 m市道		(都) (70,200)				
b	飯塚6C - 1118	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		(都) (70,200)				
c	飯塚6K - 1113	飯塚市		更地	()	不整形	南6 m市道		(都) (70,200)				
d	飯塚6C - 506	飯塚市		建付地	()	不整形	北西4.7 m市道		(都) (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 10,889	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,099	$\frac{100}{[99.8]}$	12,123	街路 0.0 交通・接近 0.0	12,100			
b	() 8,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[97.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,488	$\frac{100}{[84.8]}$	10,009	環境 0.0	10,000			
c	() 8,751	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	9,723	$\frac{100}{[94.1]}$	10,333	画地 0.0	10,300			
d	() 10,877	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.2]}$	13,099	$\frac{100}{[111.7]}$	11,727	行政 0.0	11,700			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	2,620,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字過ノ元 2 2 番 9 6				地積 (m ²)	193	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) (その他)	
	正方形	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 5 m 市道	水道	桂川 920 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	桂川駅南西方 920 m	法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。飯塚市郊外の住宅地であるが需要は回復傾向で、地価水準はやや上昇傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市南部を中心とした市内の住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。飯塚市内中心部から距離を有し、生活利便性が劣る住宅地ではあるが、土地の需要は一部で回復しており価格は若干上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 2 6 0 万円程度、新築戸建物件で 2 4 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、区画整然とした持家主体の戸建住宅地域であり、アパート等は見受けられないため、賃貸市場が成熟しておらず収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,200 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕 〔 地域 要因 〕 〔 個別的 要因 〕	景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。郊外の住宅地需要はやや回復傾向である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。市内中心部へ距離を有するが、需要は改善傾向で地価は上昇している。		
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚6K-10	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	東9.6m市道 北4.4m 角地		(都)1中専 (70,200)		
b	飯塚6C-1316	飯塚市		建付地	()	長方形	北西4.8m市道		(都) (70,200)		
c	飯塚6C-12	飯塚市		建付地	()	袋地等	南東4.6m市道		(都) (70,200)		
d	飯塚6K-1113	飯塚市		更地	()	不整形	南6m市道		(都) (70,200)		
e	飯塚6C-910	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 南西4.1m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 11,516	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	11,290	100 [88.4]	12,771	街路 0.0 交通・接近 0.0	13,000	
b	() 16,047	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,175	100 [120.0]	13,479	環境 0.0	13,700	
c	() 10,889	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	12,099	100 [87.3]	13,859	画地 +2.0	14,100	
d	() 8,751	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	9,723	100 [75.0]	12,964	行政 0.0	13,200	
e	() 6,005	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [50.0]	100 [103.0]	11,870	100 [90.0]	13,189	その他 0.0 [102.0] 100	13,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,600円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	1,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市内野字下町 3 3 3 6 番				地積 (m ²)	212	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	台形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅のほか、公共施設等が混在する住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道、下水	筑前内野 250 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし。		街 4 . 5 m市道	交通 筑前内野駅 南東方 250 m	法令 準都計 (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域。旧長崎街道の内野宿として栄えた歴史を有するものの、飯塚中心部から距離が有り、過疎化や高齢化が進展し、土地価格は弱含みにて推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の戸建住宅を中心とした集落的住宅地の圏域。需要者の中心は、旧筑穂町内の居住者や地縁的選考性を有する者が中心である。飯塚市の中心部まで 1 0 k m 以上の距離があるため生活利便性が相対的に劣り、人口減や高齢化等を背景に不動産取引は極めて少ない。また、個々の取引は画地規模、取引動機等も含めてまちまちであるが、土地価格は 1 5 0 万円 ~ 3 0 0 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を主体とした自己使用目的の取引が支配的な地域でアパート等の賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。旧筑穂町地区は、交通利便性に劣り不動産取引が少ないため、飯塚市全域から取引事例を収集して比準価格を試算した。したがって、本件においては比準価格を標準とし、地域の不動産需給動向を踏まえて、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環 境 補 画 地 正 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環 境 補 画 地 正 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,500 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格形成要因	(一般的 要因)	景気は緩やかに回復しつつあるが、交通利便性が劣る郊外部は高齢化が進展し、不動産に対する需要は先細りとなっている。			
	変動率 年間 -1.3 % 半年間 %			(地域 要因)	旧長崎街道沿いの旧来からの既成住宅地域であり、飯塚市中心部から距離が有り、小学校の児童数も減少傾向である。			
				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚6K - 14	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	南5m市道		(都) (70,200)				
b	飯塚6C - 211	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ正方形	西6.5m市道 北5m 角地		(都) (80,200)				
c	飯塚6K - 1110	飯塚市		貸家建付地	()	長方形	北東30m県道		(都) (70,200)				
d	飯塚6C - 10	飯塚市		更地	()	長方形	南4.1m市道		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 4,938	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,230	$\frac{100}{[110.8]}$	7,428	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 8,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	8,925	$\frac{100}{[120.4]}$	7,413		7,430			
c	() 9,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,457	$\frac{100}{[126.3]}$	7,488		7,410			
d	() 7,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,440	$\frac{100}{[102.0]}$	7,294		7,490			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			7,290			
									[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +23.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -4.0	環境 +23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由										[比準価格 : 7,400 円 / ㎡]			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
飯塚(県) - 12	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二

鑑定評価額	2,690,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市山口字前田 3 3 0 番 3 外				地積 (m ²)	489	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)		
	台形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模の農家住宅が多い県道に近い住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道	上穂波 2.7 km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 27 m、			規模	500 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 . 5 m 市道	交通施設	上穂波駅南西方 2.7 km	法令 準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は、中規模の農家住宅が多い住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。飯塚市郊外の農家住宅の需要は低迷が続いており、地価水準は下落傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の農家住宅を中心とした住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。地縁的選好性を有しない外部からの土地取得はほとんど見られず、土地の需要は低迷しており地価も下落傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 2 6 0 万円程度、新築戸建物件で 2 4 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、農家住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等は見受けられないため、賃貸市場が成熟しておらず収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 その他
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,650 円 / m ²			価格変動形状要因	変動状況	要因	景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。郊外の農家住宅地の需要は低迷している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²						旧来からの農家住宅地域で地域内には特段の変動要因は見られない。新たな住宅地の需要はほとんど見られず、地価も下落傾向である。		
変動率	年間	-2.7 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚6C - 502	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	北西11m市道 東1.5m 角地		(都) (70,200)		
b	飯塚6C - 212	飯塚市		建付地	()	台形	南西2.5m未舗装市道		(都)1中専 (60,160)		
c	飯塚6C - 1309	飯塚市		更地	()	長方形	北西4.4m道路 南東8.2m 二方路		(都)1中専 (60,176)		
d	飯塚6C - 1120	飯塚市		更地	()	不整形	西4m道路		(都)1住居 (60,160)		
e	飯塚6K - 14	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	南5m市道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 5,591	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	5,613	100 [106.1]	5,290	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,290	
b	() 7,560	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,560	100 [133.4]	5,667	環境 0.0	5,670	
c	() 7,212	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	7,667	100 [137.8]	5,564	画地 0.0	5,560	
d	() 5,070	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [64.0]	8,025	100 [141.4]	5,675	行政 0.0	5,680	
e	() 4,938	100 [60.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,230	100 [147.1]	5,595	その他 0.0 [100.0] 100	5,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +39.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 +25.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.22	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 +40.0	画地 -36.0	行政 0.0	その他 0.0
e	その他	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,500円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	6,330,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) [令和 6年1月]	23,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市堀池字神田 2 8 3 番 3			地積 (㎡)	211	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既成の住宅地域	南東5 m 市道	水道	飯塚800 m	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模			220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、中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。ゆめタウン飯塚に比較的近く生活利便性が向上し住宅地の需要は高まっている。地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,500 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	23,900 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市中央部を中心とした市内の住宅地域が主と判断した。主な需要者は飯塚市内に勤務する 30 ~ * 40 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、アパート等を建設する投資家を中心である。飯塚市内中心部に比較的近く、ゆめタウン飯塚の開業で利便性も高まっている地域で、土地の需要は上昇傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 630 万円程度、新築戸建物件で 2700 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域はアパート等が見られるものの戸建住宅の建ち並びが中心で収益性よりも居住の快適性が好まれるため収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他
	飯塚(県) - 3		100	100	[100.0]	29,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 27,300 円 / ㎡	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100		地 街路 +1.0 域 交通 -5.0 要 環境 -1.0 因 行政 0.0 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動要因	(一般的要因) 景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。利便性が高い土地の需要は拡大傾向である。 (地域要因) ゆめタウン飯塚による利便性向上で、飯塚駅西側の住宅地の需要は高まっており、地価は上昇傾向である。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率 年間 +6.4 % 半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚6C - 521	飯塚市		建付地	()	不整形	北西4.5 m市道		(都) 1住居 (0,180)		
b	飯塚6K - 1112	飯塚市		建付地	()	不整形	北東6 m市道		(都) 近商 (90,200)		
c	飯塚6K - 17	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	北東4.6 m市道		(都) 1中専 (60,184)		
d	飯塚6C - 1302	飯塚市		更地	()	長方形	西6.5 m市道 南6 m 角地		(都) (70,200)		
e	飯塚6K - 1111	飯塚市		建付地	()	ほぼ正方形	南東5 m市道		(都) 1低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 23,623	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	30,621	$\frac{100}{[96.9]}$	31,601	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	() 20,946	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	24,763	$\frac{100}{[84.4]}$	29,340		31,600 29,300	
c	() 25,668	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	28,640	$\frac{100}{[92.2]}$	31,063		31,100	
d	() 40,746	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	38,403	$\frac{100}{[128.2]}$	29,956		30,000	
e	() 16,302	$\frac{100}{[70.0]}$	$[107.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,919	$\frac{100}{[83.9]}$	29,701	[100.0] 100	29,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +3.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -13.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -1.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +35.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
e	売急ぎ	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,250,021	433,040	1,816,981	1,635,600	181,381	(0.9738) 176,629	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	5,046,543 円 (23,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,300	91,000	1.0	91,000
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,320	92,400	1.0	92,400
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		183,400		183,400
年額支払賃料				183,400円 x 12ヶ月 = 2,200,800円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 144,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,200,800円 x 6.0% + 144,000円 x 6.0% = 140,688円				
以上計 + a+ - -				2,204,112円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				183,400円 x 94.0% x 1.00% = 1,724円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 183,400円 x 94.0% x 0.2563 = 44,185円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				2,250,021円 (10,664円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚6K(賃) - 1102	1,474 (1,474)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,378	対象基準階の 月額実質賃料 1,349円/㎡
b	飯塚6C(賃) - 901	1,081 (1,059)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,325	月額支払賃料 (1,320円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	94,000 円	23,500,000 x	0.4 %
維持管理費	117,240 円	2,344,800 x	5.0 %
公租公課	土地	10,300 円	査定額
	建物	164,500 円	23,500,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	23,500 円	23,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,500 円	23,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	433,040 円 (	2,052 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9738
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,500,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0696	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0545 x 40 % + 0.0760 x 40 % + 0.0871 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,635,600 円 (7,752 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,250,021 円	
総費用		433,040 円	
純収益 -		1,816,981 円	
建物等に帰属する純収益		1,635,600 円	
土地に帰属する純収益 -		181,381 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		176,629 円 (837 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	5,046,543 円 (	23,900 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	4,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市弁分字古ノ首 2 5 8 番 7 8				地積 (m ²)	166	法令上の規制等
(2) 近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした高台の住宅地域	南西 4.7 m 市道	水道	飯塚 3.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模 170 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 . 7 m 市道	交通施設	飯塚 南西方 3.7 km	法令 (都) 1 低専 (50, 80)
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	旧来からの住宅地であるが、路線商業地や市内中心部に近く生活利便性が高いことからミニ開発等による住宅供給が盛んで、既存住宅地の取引も多く、人口も増加傾向にある。今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚市西部、国道 2 0 0 号背後の住宅地。需要者の中心は地縁性を有する個人の一次取得者である。古くに開発された住宅団地であるが、市中心部や、路線商業地への接近性に恵まれており、この利便性を背景に対象地周辺ではミニ開発等による新規の住宅供給が活発で、人口は増加している。既存物件の取引件数も多く、高値での取引が多く見られる。取引の中心となる価格帯は 1 6 0 ~ 2 0 0 m ² で 4 0 0 万円 ~ 5 0 0 万円前後と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は戸建住宅用地の取引事例を中心に試算されており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。一方収益価格は、対象不動産が自己利用を目的とした戸建住宅地域に存しており、収益性に基づく価格形成がなされていないことから試算できなかった。したがって本件では、比準価格に基づき、指定基準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	飯塚(県) - 16	[107.4]	100	100	[102.0]	26,400		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,700 円 / m ²		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	市全体の人口は減少傾向にあるが、利便性の高い地域では住宅供給も盛んで人口が増加しており、地価も上昇傾向で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	生活利便性の高い当地域周辺ではミニ開発等での住宅供給が盛んで、また既存の住宅地の売買も活発で、地価は上昇傾向で推移している。		
変動率 年間 +7.3 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚6C - 1313	飯塚市				建付地	()	長方形	南東5.5 m市道		(都)1低専 (50,80)		
b	飯塚6K - 17	飯塚市				建付地	()	ほぼ台形	北東4.6 m市道		(都)1中専 (60,184)		
c	飯塚6C - 1104	飯塚市				建付地	()	長方形	南東5 m市道		(都)1住居 (60,200)		
d	飯塚6C - 1311	飯塚市				建付地	()	長方形	西5.7 m市道		(都)1住居 (60,200)		
e	飯塚6K - 1112	飯塚市				建付地	()	不整形	北東6 m市道		(都)近商 (90,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 27,050	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	26,735	100 [102.0]	26,211	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	26,700		
b	() 25,668	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	28,640	100 [102.0]	28,078	環境 画地	0.0 +2.0	28,600		
c	() 21,424	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,624	100 [93.6]	24,171	行政	0.0	24,700		
d	() 23,606	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,243	100 [98.8]	24,537	その他	0.0	25,000		
e	() 20,946	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	24,763	100 [94.6]	26,177		[102.0] 100	26,700		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.61	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.62	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -10.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -5.0
e	正常	% / 月 +0.58	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,500 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
飯塚(県) - 15	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	5,420,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市太郎丸字長福寺 4 0 5 番 2 4				地積 (m ²)	278	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)			
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 6 m 市道	水道	天道 1.4 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 6 m 市道	交通 天道駅 西方 1.4 km	法令 (都) (60,200)				
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び既存の住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,500 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、飯塚市及び隣接市町内における郊外の戸建住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を持つ個人等であり、圏外からの転入者は極めて少ない。土地価格の割安感から郊外の分譲住宅の需要はあるものの、既存住宅地については周辺の建替え等も行なわれており、地価の上昇幅は昨年と同様に拡大している。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では 1 画地当たり 5 0 0 万から 6 0 0 万円程度、新築戸建の場合は 2 , 5 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の飯塚市内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、周辺にアパート等はみられず、投資採算性の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格		[]	100	100	[]				
	円 / m ²		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	飯塚(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格		[107.4]	100	100	[104.0]	19,500			
	25,600 円 / m ²		100	[103.0]	[142.2]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / m ²		
	変動率	年間 +2.6 %	半年間	%	価格形成要因		の			
					(一般的 要因)	飯塚市においては人口減少及び高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で地価の動きに格差が見られる。				
					(地域 要因)	近隣地域は区画整然とした住宅地域であり、郊外の土地であっても価格上昇が見られる取引もあり、住宅需要は堅調である。				
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚6C - 1110	飯塚市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		(都) 1低専 (50,80)		
b	飯塚6C - 804	飯塚市		更地	()	不整形	北西10 m市道		(都) (70,200)		
c	飯塚6C - 213	飯塚市		建付地	()	不整形	南5 m市道 北8 m 二方路		(都) (80,200)		
d	飯塚6C - 915	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	北4.6 m市道		(都) (70,200)		
e	飯塚6C - 1304	飯塚市		更地	()	ほぼ正方形	南8.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 18,292	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,530	$\frac{100}{[98.2]}$	18,870	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
b	() 20,724	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	21,815	$\frac{100}{[111.1]}$	19,635		19,600 20,400	
c	() 18,497	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	18,684	$\frac{100}{[102.0]}$	18,318		19,100	
d	() 19,633	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	20,240	$\frac{100}{[109.8]}$	18,434		19,200	
e	() 18,145	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,034	$\frac{100}{[102.7]}$	18,534	[104.0] 100	19,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -8.0	環境 +15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 +12.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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		自己所有を前提とした戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	7,810,000 円	1㎡当たりの価格	27,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市枝国字井田浦406番36				地積(㎡)	284	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1中専(60,200)			
	長方形 1:1.2	住宅 W1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東4.8m 市道	水道	飯塚3.5km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 130m、西 30m、南 100m、北 30m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15.5m、奥行 約 18m、規模 280㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	市内で人気の学校区に所在	街路	基準方位 北 4.8m市道	交通施設	飯塚駅 北西方3.5km 法令 (都) 1中専(60,192) 規制			
	地域要因の将来予測	既成の住宅団地で、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。近隣地域周辺においては新築住宅だけでなく、中古住宅の取引も活発化しており、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ねJR筑豊本線より以西で、市中心部から離れた南部一帯の戸建住宅地域を圏域とする。主な需要者はエンドユーザーで、人気の校区であることから圏外からの転入者も多少見受けられる。近隣周辺ではミニ開発や既存住宅地の分割再販も活発化している。取引価格の水準は250㎡前後の土地で700~1000万円弱が多く、新築住宅においては2500~3000万円前後が需要の中心である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域周辺の事例で価格牽連性が高い事例を採用しており信頼性は高い。なお、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の戸建住宅の取引が支配的で、収益性より居住環境が重視される地域であるため、収益価格は適用しなかった。よって、近時の不動産需給動向を反映した比準価格を中心とし、更に近隣地域周辺の価格バランスも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格		[]	100	100	[]		標準化補正行政その他		
	円/㎡		100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		標準化補正行政その他		
	円/㎡		100	[]	[]	100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,600 円/㎡			価格変動形状形成要因の	変動要因	飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 飯塚 - 6 公示価格 26,300 円/㎡			変動率							年間 +7.4%	半年間 +4.6%	個別的要因	個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	飯塚6K - 1112	飯塚市				建付地	()	不整形	北東6m市道		(都)近商(90,200)			
b	飯塚6C - 1124	飯塚市				建付地	()	不整形	北西5m市道		(都)1低専(50,80)			
c	飯塚6K - 17	飯塚市				建付地	()	ほぼ台形	北東4.6m市道		(都)1中専(60,184)			
d	飯塚6C - 1115	飯塚市				更地	()	台形	北3.2m私道		(都)1住居(60,160)			
e	飯塚6C - 1313	飯塚市				建付地	()	長方形	南東5.5m市道		(都)1低専(50,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 20,946	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	24,763	100 [95.4]	25,957	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	26,700			
b	() 17,139	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	21,959	100 [90.0]	24,399	環境 画地	0.0 +3.0	25,100 28,100			
c	() 25,668	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	28,640	100 [105.0]	27,276	行政	0.0	28,800			
d	() 30,782	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	31,921	100 [114.0]	28,001	その他	0.0	28,800			
e	() 27,050	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	26,735	100 [95.0]	28,142	[103.0] 100	0.0	29,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	% / 月 +0.58	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +3.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-11.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.62	街路 画地	0.0 -20.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.62	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.61	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,500円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は自己使用の戸建住宅が圧倒的に多く、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用は困難と判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
飯塚(県) - 17	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	4,490,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市仁保字日焼 2 3 2 番 9			地積 (m ²)	244	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50, 80) (その他)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び国道に近い住宅地域	北西 4.6 m 市道	水道	新飯塚 4.2 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模			250 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.6 m 市道	交通施設	新飯塚駅 東方 4.2 km 法令 (都) 1 低専 (50, 80) 規制		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び既存の住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,400 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、飯塚市及び隣接市町内における郊外の戸建住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を持つ個人等であり、圏外からの転入者は極めて少ない。土地価格の割安感から郊外への分譲住宅の需要はあるものの、既存住宅地については周辺の建替え等もあり、地価の上昇幅は昨年と同様に拡大している。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では 1 画地当たり 4 0 0 万から 5 0 0 万円程度、新築戸建の場合は 2, 0 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の飯塚市内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、周辺にアパート等はみられず、投資採算性の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]			
	円 / m ²		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 化 環境 補 画地 正 行政 其他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	飯塚(県) - 16								
	前年指定基準地の価格	[107.4]	100	100	[100.0]				
	25,600 円 / m ²	100	[103.0]	[145.6]	100	18,300			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的) 要因	飯塚市においては人口減少及び高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で地価の動きに格差が見られる。			
	変動率 年間 +2.2 % 半年間 %				(地域) 要因	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並び住宅地域であり、郊外の土地であっても価格上昇が見られる取引もあり、住宅需要は堅調である。			
					(個別的) 要因	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚6C - 1110	飯塚市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		(都) 1低専 (50,80)		
b	飯塚6C - 804	飯塚市		更地	()	不整形	北西10 m市道		(都) (70,200)		
c	飯塚6C - 213	飯塚市		建付地	()	不整形	南5 m市道 北8 m 二方路		(都) (80,200)		
d	飯塚6C - 915	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	北4.6 m市道		(都) (70,200)		
e	飯塚6C - 1304	飯塚市		更地	()	ほぼ正方形	南8.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 18,292	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,530	$\frac{100}{[99.9]}$	18,549	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	18,500	
b	() 20,724	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	21,815	$\frac{100}{[113.4]}$	19,237	0.0 0.0 0.0	19,200	
c	() 18,497	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	18,684	$\frac{100}{[104.0]}$	17,965	0.0	18,000	
d	() 19,633	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	20,240	$\frac{100}{[112.3]}$	18,023	0.0	18,000	
e	() 18,145	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,034	$\frac{100}{[104.8]}$	18,162	[100.0] 100	18,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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		自己所有を前提とした戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
飯塚(県) - 18	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	6,510,000 円	1㎡当たりの価格	5,440 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市筒野字安ノ坂435番1外				地積(㎡)	1,196	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)	
	台形 2:1	住宅 W2	農家住宅が多い山際の農家集落地域	南西6.6m 市道	水道	筑前庄内1.8km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 90m、南 70m、北 30m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 30m、規模 1,200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6.6m市道	交通施設	筑前庄内駅 南東方 1.8km	法令(都)(60,200) 規制
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,440 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市及び周辺市町村の農家住宅地域である。需要者の中心は、農業従事者等の地縁の選好性を有する個人等である。飯塚市中心地の公共施設・商業施設から離れた立地から生活利便性に劣り、住宅需要は弱く、地価は下落傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地の供給数が少ないうえ、取引価格の水準にもバラつきが見られることから、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の飯塚市内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は農家住宅が多い住宅地域であり、周辺にアパート等は見られず、投資採算性の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、周辺の類似する基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化行政その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化行政その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,500 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	飯塚市においては人口減少及び高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と居住環境が劣る郊外の地域で地価の動きに格差が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	近隣地域は旧来からの農家集落地域であり、大きな変化は見られない。住宅地としての利便性が劣るため、不動産需要は減退傾向にある。			
変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚6C-10	飯塚市		更地	()	長方形	南4.1m市道		(都)(70,200)	
b	飯塚6C-211	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ正方形	西6.5m市道 北5m 角地		(都)(80,200)	
c	飯塚6C-1118	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北西4m市道		(都)(70,200)	
d	飯塚6K-1113	飯塚市		更地	()	不整形	南6m市道		(都)(70,200)	
e	飯塚6K-14	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	南5m市道		(都)(70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 7,500	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,440	100 [159.2]	4,673	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,670
b	() 8,113	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	8,925	100 [150.4]	5,934	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,930
c	() 8,750	100 [100.0]	[97.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,488	100 [147.4]	5,758	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,760
d	() 8,751	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	9,723	100 [166.4]	5,843	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,840
e	() 4,938	100 [60.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,230	100 [164.7]	4,997	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	5,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +71.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +60.0		
c	正常	% / 月 -0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +60.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +60.0		
e	その他	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +60.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,440 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を前提とした既存の一般住宅、農家住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	8,320,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市綱分字池部 6 8 9 番 1 7			地積 (m ²)	418	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50,80) (その他)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 5.2 m 市道	水道	筑前庄内 3 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 22.5 m、規模 400 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	西向き傾斜の緩やかな丘陵地域	街路	基準方位北 5.2 m 市道	交通施設	筑前庄内駅 北方 3 km 法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	郊外の閑静な既存住宅団地であり、今後も現状を維持するものと予測する。近隣周辺におけるミニ開発等宅地分譲に一服感が見られ、住宅需要も収まりつつあり、地価上昇は緩やかに落ち着くものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	19,900 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR 筑豊本線及び JR 後藤寺線以東の住宅地域である。主な需要者は、概ね地縁的選好性のあるエンドユーザーで、圏外からの転入者は比較的少ない。近隣地域は画地規模が 100 坪程度の既成住宅団地であるが、近年は近隣周辺地域にミニ開発による分譲住宅も見られ、住宅需要は着実に回復している。需要の中心となる価格帯は、250 m ² 前後の土地では 500 万円前後、新築住宅の総額は 2200 万円 ~ 2500 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例が比較的多く、市況を反映した標準価格は精度が高い。なお、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の戸建住宅の取引が支配的で、収益性より居住環境が重視される地域であるため、収益価格は適用しなかった。よって、近時の不動産需給動向を反映した標準価格を中心とし、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	飯塚(県) - 16						0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 25,600 円 / m ²	[107.4] 100	100 [103.0]	100 [136.5]	[101.0] 100	19,800	0.0 +4.0 +30.0 +3.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,500 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +2.1 % 半年間 %			価格変動状況要因	(一般的) 飯塚市は人口減少及び高齢化にあるが、不動産市況は生活利便性により住宅需要が高い地域と低い地域の二極化が進んでいる。 (地域) 既存の住宅団地であるが、近隣周辺にミニ開発や既成住宅地の分割再販が比較的活発で、地価は上昇基調にある。 (個別的) 個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚6C - 1110	飯塚市		建付地	()	長方形	南西6m市道		(都) 1低専 (50,80)		
b	飯塚6C - 1108	飯塚市		更地	()	ほぼ正方形	西6m市道		(都) (60,200)		
c	飯塚6C - 1123	飯塚市		更地	()	長方形	南4.5m市道 東3m 準角地		(都) 1低専 (60,80)		
d	嘉麻6C - 304	嘉麻市		建付地	()	ほぼ正方形	東6m区画街路		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 18,292	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,530	$\frac{100}{[101.0]}$	18,347	街路 0.0 交通・接近 0.0	18,500	
b	() 24,383	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,773	$\frac{100}{[124.9]}$	19,834	環境 0.0	20,000	
c	() 24,282	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,139	$\frac{100}{[122.3]}$	19,738	画地 +1.0	19,900	
d	() 17,871	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,121	$\frac{100}{[86.2]}$	21,022	行政 0.0 その他 0.0	21,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は自己使用の戸建住宅が圧倒的に多く、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用は困難と判断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	5,230,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市勢田字小谷 9 9 6 番 7				地積 (m ²)	508	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南12 m 市道	水道	小竹3 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、			規模	500 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし	街 路	1 2 m市道	交通 施設	小竹駅 南東方3 km	法令 (都) (70,200) 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市郊外部の住宅地域。需要の中心は、地元へ地縁性を有する地場企業勤務のサラリーマン等。分譲地であること、幅員が広く開放的であること、幼稚園・小中学校に近いこと、中央緑地公園まで至近であることから、旧額田町エリアの中では外部からの人口流入が期待しうる地域だが、住宅の1次取得者にとっては画地規模がやや大きい感がある。取引価格帯は、土地のみで500万円以下、中古住宅で1000万円以下。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が連たんする住宅地域で、収益性に基づいて地価が形成されているエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格で採用した事例の土地取引価格は150～450万円程度で基準地と同水準である。さらにその中から、地域格差が小さい複数の事例を重視して試算しており、説得力が高い。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,400 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般) 要因	旧額田町地区の人口はR2 R6の4年間で 6.6%。高齢化率は43.4%で、飯塚市平均(32.5%)より高い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域) 要因	小竹駅の1日当り乗車人員は新型コロナウイルス感染症により約540人に減少したが、R3年:567人、R4年:581人と反転増加中。			
変動率 年間 -1.0% 半年間 %				(個別) 要因	特になし			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚6C - 204	飯塚市		建付地	()	長方形	南西5m市道 北西5m 角地		(都) (80,200)	
b	飯塚6C - 212	飯塚市		建付地	()	台形	南西2.5m未舗装市道		(都)1中専 (60,160)	
c	飯塚6C - 516	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	東11.2m国道 西4.8m 二方路		(都) (80,200)	
d	飯塚6C - 1118	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北西4m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 10,596	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	10,205	100 [95.0]	10,742	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	10,700
b	() 7,560	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,560	100 [80.3]	9,415	環境 0.0 画地 0.0	9,420
c	() 10,896	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	10,648	100 [105.0]	10,141	行政 0.0	10,100
d	() 8,750	100 [100.0]	[97.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,488	100 [81.1]	10,466	その他 0.0	10,500
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -15.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 -1.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,300 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	6,170,000 円	1㎡当たりの価格	60,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月18日	(6)路線価	[令和6年1月]	46,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市新飯塚1996番1「新飯塚6-23」			地積(㎡)	102	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)商業(80,400)準防 (その他) (90,400)				
	長方形1:1.5	店舗兼倉庫S3	小売店舗、病院等が建ち並ぶ駅前の商業地域	北11m市道	水道、ガス、下水	新飯塚100m					
(2)近隣地域	範囲	東10m、西80m、南20m、北40m			標準的使用	中低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約12.5m、規模			100㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	交通施設	新飯塚西方100m	法令(都)商業(90,400)準防 規制				
	地域要因の将来予測	大型商業施設の開業等により、当地域の商業地としての繁華性は低下しているが、市中心部に位置する利便性を背景に住宅用途での高値取引が見られる。地価は今後も上昇傾向で推移すると予想する。									
(3)最有効使用の判定	中低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	49,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は飯塚市及び隣接市町の商業地域である。主たる需要者は当市に地縁性を有する法人、個人が中心となる。商業地の中心が郊外の路線商業地に移っており、飯塚市地方卸売市場跡地に大型商業施設が開業したことでの傾向は更に強まると予想されるが、地域の利便性を背景に住宅用途での高値取引が見られる等、住宅用途が牽引する形で地価は上昇している。取引価格は、立地、用途、規模により異なり、需要の中心となる価格帯は把握が困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は飯塚市内の商業地の取引事例に基づいて試算されており、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。一方収益価格は、商業地においては重視すべき価格であるが、飯塚市内の商業地においては、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、また試算過程においては想定項目が多いことから、やや規範性に劣ると判断した。したがって本件では、市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を参考に鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示標準格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,500 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +7.1% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		一般的要因			市内では大型駐車場を備えた郊外型店舗の出店が多く、中心部での出店は少ない。昨年7月に卸売市場跡地で大規模郊外型SC開業。			
	地域要因				地域要因			新飯塚駅前の商業地であるが、郊外型商業施設に客足を取られ、繁華性は低下している。今後は住宅用途への転換が進む可能性がある。			
	個別的要因				個別的要因			個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚6C - 2	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	東19.3 m市道 北西4.7 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)	
b	飯塚6K - 910	飯塚市		建付地	()	長方形	北15 m市道		(都) 商業 (90,400)	
c	飯塚6C - 1305	飯塚市		貸家 建付地	()	長方形	東29.4 m国道 北8.2 m 角地		(都) (70,200)	
d	飯塚6C - 918	飯塚市		更地	()	台形	西16.7 m国道 東5.8 m 角地		(都) 準工 (70,200) 特別用途地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 34,755	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,948	$\frac{100}{[59.2]}$	60,723	街路 交通・ 0.0	60,700
b	() 76,327	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{[109.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,668	$\frac{100}{[92.1]}$	60,443	接近 環境 0.0	
c	() 44,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	46,901	$\frac{100}{[79.0]}$	59,368	画地 行政 0.0	
d	() 38,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	37,990	$\frac{100}{[61.3]}$	61,974	その他 0.0	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 -35.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0			
b	限定価格	% / 月 +0.85	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 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 -5.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 60,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		5,124,596	1,121,200	4,003,396	3,801,160	202,236	(0.9534) 192,812	(4.2 0.4) 3.8 %
		収益価格	5,074,000 円 (49,700 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	80.00	70.0	56.00	2,900	162,400	6.0	974,400
2 ~ 3	事務所	80.00	85.0	68.00	2,100	142,800	3.0	428,400
~								
~								
~								
計		240.00	80.0	192.00		448,000		1,831,200
年額支払賃料				448,000 円 x 12ヶ月 = 5,376,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上せず。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				5,376,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 268,800 円				
以上計 + a+ - -				5,107,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,831,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 17,396 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				5,124,596 円 (50,241 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚6C(賃) - 501	1,782 (1,778)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,917	対象基準階の 月額実質賃料 2,910 円/㎡
b	飯塚6C(賃) - 2	1,701 (1,631)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,903	月額支払賃料 (2,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	291,500 円	58,300,000 x	0.5 %
維持管理費	268,800 円	5,376,000 x	5.0 %
公租公課	土地 36,200 円	査定額	
	建物 408,100 円	58,300,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	58,300 円	58,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	58,300 円	58,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,121,200 円 (	10,992 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	58,300,000 円	設計監理料率 236,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % + 仕上部分 0.0628 x 30 % + 設備部分 0.0889 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,801,160 円 (37,266 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,124,596 円	
総費用		1,121,200 円	
純収益 -		4,003,396 円	
建物等に帰属する純収益		3,801,160 円	
土地に帰属する純収益 -		202,236 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		192,812 円 (1,890 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	5,074,000 円 (	49,700 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	2,550,000 円	1㎡当たりの価格	14,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市長尾字岩野1247番2				地積(㎡)	(172)	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2住居(60,200)				
	長方形 1:2	店舗兼共同住宅 W1	小規模の小売店舗、併用住宅、郵便局等が存する近隣商業地域	南東9m 市道	水道	上穂波300m	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 20m、南 100m、北 50m		標準的使用	低層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 18m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	店舗の閉店や更地化が目立つ駅前地域	街路	9m 市道	交通施設	上穂波駅 北方300m 法令 (都) 2住居(60,200) 規制				
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市郊外の駅前商業地域及び既存の近隣型商業地域、住商混在地域を圏域とする。需要者の中心は同一需給圏内のうち地縁選好性を有する個人事業主や筑豊圏域で店舗展開している法人等である。なお、懸念事項である背後商圏人口の減少、市外縁部の旧来からの商業地への需要は極めて弱く、中心となる価格帯を見出すことは困難である。また、周辺住宅地の地価も同様の傾向を示しており、地価下落は依然として続いている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、広範囲から価格牽連性が高く類似性のある事例を収集選択し精査のうえ求めており、市場性を反映した実証的な価格である。なお、近隣地域は公共施設が多くを占め、自営店舗が点在する程度で賃貸需要は認められないことから収益価格は適用しなかった。よって、実勢を反映した比準価格を中心に、不動産市況及び周辺の基準地等の価格バランスにも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,500 円/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	飯塚市の商況は、昨年開業の大型商業施設により顧客が集中している一方、既存商店街への影響が懸念される。					
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因		(地域要因)	古い自営の店舗が点在する程度で商況に活気はなく、新たな出店需要がないことから、地価下落は底値が見えない状況にある。					
	変動率	年間	-4.5 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚6K - 10	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	東9.6m市道 北4.4m 角地		(都)1中専 (70,200)		
b	飯塚6C - 12	飯塚市		建付地	()	袋地等	南東4.6m市道		(都) (70,200)		
c	飯塚6C - 1316	飯塚市		建付地	()	長方形	北西4.8m市道		(都) (70,200)		
d	桂川6K - 904	嘉穂郡桂川町		更地	()	不整形	西8.5m県道		(都)1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 11,516	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	11,290	100 [79.2]	14,255	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	14,300	
b	() 10,889	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	12,099	100 [81.2]	14,900	環境 0.0 画地 0.0	14,900	
c	() 16,047	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,175	100 [105.9]	15,274	行政 0.0	15,300	
d	() 14,320	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [93.0]	15,644	100 [105.6]	14,814	その他 0.0	14,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,800円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	18,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市天道字宇度 4 1 3 番 2			地積 (m ²)	661	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)
	長方形 1 : 2	銀行 R C 2	小規模店舗、銀行、医院等が混在する県道沿いの商業地域	南東 10 m 県道	水道	天道 310 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	店舗併用共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模			600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10 m 県道	交通施設	天道駅南西方 310 m 法令 (都) 近商 (90,200) 準防 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、店舗、店舗併用共同住宅が建ち並ぶ商業地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。飯塚市内の旧来からの商業地の需要は一部で回復傾向がみられ、地価水準はやや上昇傾向が続くものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	店舗併用共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,500 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	22,500 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市内の路線商業地域を中心とした商業地域と判断した。主な需要者は店舗併用共同住宅を建設して収益を獲得する投資家であるが、店舗や事業所の敷地として自社利用目的で取得する法人や個人事業主も見られる。飯塚市内の店舗の需要はバイパス沿いが中心であるが、旧来からの幹線道路沿いの商業地でも一部で需要の回復も見られる。需要の中心となる価格帯は 1 m ² 当たり 2 . 5 ~ 3 万円程度で推移している。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の店舗、事業所等の土地取得も見られるため、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	飯塚(県) 5 - 6						0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 -3.0 0.0 要 環境 +72.0 +2.0 因 行政 0.0 0.0 行政 0.0 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[106.1]	100	100	[100.0]	27,100	
	44,300 円 / m ²	100	[102.0]	[170.2]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,700 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +1.9 % 半年間 %			価格変動要因	(一般的) 要因 景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。郊外の商業地の需要は一部で回復が見られる。 (地域) 要因 飯塚市の県道沿いの商業地域であり特段の変動要因は見られないものの、一部で需要の回復も見られ地価はやや上昇傾向である。 (個別的) 要因 個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚6C - 7	飯塚市		建付地	()	台形	北東8.9 m県道		(都) 1住居 (60,200)	
b	飯塚6C - 2	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	東19.3 m市道 北西4.7 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)	
c	飯塚6C - 6	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	南9.2 m市道 東3.5 m 角地		(都) (80,200)	
d	飯塚6C - 918	飯塚市		更地	()	台形	西16.7 m国道 東5.8 m 角地		(都) 準工 (70,200) 特別用途地区	
e	飯塚6C - 1306	飯塚市		更地	()	長方形	東12.5 m国道		(都) 商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 30,508	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,484	$\frac{100}{[117.2]}$	26,863	街路 0.0 交通・接近 0.0	26,900
b	() 34,755	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,948	$\frac{100}{[128.6]}$	27,953	環境 0.0	28,000
c	() 37,037	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,126	$\frac{100}{[130.2]}$	29,283	画地 0.0	29,300
d	() 38,935	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	37,990	$\frac{100}{[133.3]}$	28,500	行政 0.0	28,500
e	() 34,222	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	36,023	$\frac{100}{[132.0]}$	27,290	その他 0.0 [100.0] 100	27,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +22.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +30.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +37.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.12	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 +32.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,500 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,809,942	2,427,850	8,382,092	7,833,600	548,492	(0.9770) 535,877	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	14,885,472 円 (22,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	375.00	100.0	375.00	1,470	551,250	6.0	3,307,500
2 ~ 2	共同住宅	300.00	100.0	300.00	1,250	375,000	1.0	375,000
~								
~								
~								
計		675.00	100.0	675.00		926,250		3,682,500 375,000
年額支払賃料				926,250 円 x 12ヶ月 = 11,115,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 x 7台 x 12ヶ月 + = 252,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				11,115,000 円 x 6.0 % + 252,000 円 x 6.0 % = 682,020 円				
以上計 + a+ - -				10,684,980 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,682,500 円 x 94.0 % x 1.00 % = 34,616 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 375,000 円 x 94.0 % x 0.2563 = 90,346 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				10,809,942 円 (16,354 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚6C(賃) - 905	1,095 (1,050)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,241	対象基準階の 月額実質賃料 1,278 円/㎡
b	飯塚6C(賃) - 906	1,183 (1,135)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,311	月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	640,000 円	128,000,000 x	0.5 %
維持管理費	568,350 円	11,367,000 x	5.0 %
公租公課	土地 67,500 円	査定額	
	建物 896,000 円	128,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	128,000 円	128,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	128,000 円	128,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,427,850 円 (	3,673 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	128,000,000 円	設計監理料率 184,000 円 / m ² x 675.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
		設備部分 0.0877 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	7,833,600 円 (11,851 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,809,942 円	
総費用		2,427,850 円	
純収益 -		8,382,092 円	
建物等に帰属する純収益		7,833,600 円	
土地に帰属する純収益 -		548,492 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		535,877 円 (811 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	14,885,472 円 (	22,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	25,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市有井字鳥羽334番12外				地積 (m ²)	706	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防 (その他) 地区計画等 (90,200)	
	長方形 1:1.5	医院兼住宅 S 2	自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南20 m 国道	水道	新飯塚2.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 240 m、南 50 m、北 10 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、			規模	330 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街路 2.0 m 国道	交通 施設	新飯塚駅 東方2.7 km	法令 (都) 近商 (90,200) 準防 地区計画等	
	地域要因の将来予測	国道沿いに自動車販売会社等が建ち並ぶ路線商業地域である。国道201号バイパスの開通により空地が目立っていたが現在は賑わいが戻りつつある。今後の地価は若干の上昇にて推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	28,700 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は飯塚市を中心に隣接市町村の国道、県道等の各幹線道沿いの路線商業地域及び普通商業地域である。需要者の中心は駐車場を備えた郊外型店舗を経営する大手や地場の法人又は個人事業主である。路線商業地域としての集積性は国道201号バイパスや国道200号沿いと比較して劣るが、近隣地域周辺には自動車販売会社各社が進出し、一定の繁华性を維持している。取引価格は、規模・用途によりまちまちであり、中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は商業地であるため収益還元法も併用したが、収益価格の試算過程においては想定要因が多数含まれることから相対的信頼性はやや劣る。一方、比準価格は、飯塚市内の商業地の事例に基づき試算していることから市場性を反映した実証的な価格であり、説得力を有する。したがって、鑑定評価額は、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、更に指定基準地価格との検討を踏まえ、上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	飯塚(県) 5 - 6 前年指定基準地の価格 44,300 円 / m ²	[106.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [128.3]	[100.0] / 100	35,900	0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,100 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	要因	飯塚市は人口が減少し高齢化が進んでいるものの、筑豊地域の中心として拠点性を有しており、中心部に大型商業施設が開業した。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
	変動率	年間 +2.8 %	半年間 %				個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	飯塚6C-7	飯塚市		建付地	()	台形	北東8.9 m 県道		(都) 1 住居 (60,200)	
b	飯塚6C-2	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	東19.3 m 市道 北西4.7 m 二方路		(都) 1 住居 (70,200)	
c	飯塚6C-918	飯塚市		更地	()	台形	西16.7 m 国道 東5.8 m 角地		(都) 準工 (70,200) 特別用途地区	
d	飯塚6C-1305	飯塚市		貸家建付地	()	長方形	東29.4 m 国道 北8.2 m 角地		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 30,508	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,484	100 [92.1]	34,185	街路 0.0 交通・接近 0.0	34,200
b	() 34,755	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	35,948	100 [96.0]	37,446	環境 0.0 画地 0.0	37,400
c	() 38,935	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	37,990	100 [104.0]	36,529	行政 0.0	36,500
d	() 44,295	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	46,901	100 [128.3]	36,556	その他 0.0	36,600
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +27.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,101,380	934,500	4,166,880	3,336,660	830,220	(0.9757) 810,046	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	20,251,150 円 (28,700 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	180.00	100.0	180.00	2,500	450,000	6.0	2,700,000	
~									
~									
~									
計		180.00	100.0	180.00		450,000		2,700,000	
年額支払賃料						450,000 円 x 12ヶ月 = 5,400,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を授受する慣行がないため非計上			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,400,000 円 x 6.0 % + 円 x 6.0 % = 324,000 円			
以上計 + a+ - -						5,076,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,700,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 25,380 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						5,101,380 円 (7,226 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚6C(賃) - 501	1,782 (1,778)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	2,096	対象基準階の 月額実質賃料 2,513 円/㎡
b	飯塚6C(賃) - 201	3,122 (3,115)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	3,219	月額支払賃料 (2,500 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	250,500 円	50,100,000 x	0.5 %
維持管理費	162,000 円	5,400,000 x	3.0 %
公租公課	土地 71,100 円	査定額	
	建物 350,700 円	50,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	50,100 円	50,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,100 円	50,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	934,500 円 (	1,324 円 / m ²)	(経費率 18.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	50,100,000 円	設計監理料率 270,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,336,660 円 (4,726 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,101,380 円
総費用			934,500 円
純収益 -			4,166,880 円
建物等に帰属する純収益			3,336,660 円
土地に帰属する純収益 -			830,220 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			810,046 円 (1,147 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	20,251,150 円 (		28,700 円 / m ²)

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

鑑定評価額	25,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市口原字前牟田 3 4 1 番 1			地積 (m ²)	1,145	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (60,200) 準防	
	台形 1:1.2	店舗 W 1	国道バイパス沿いに店舗等が存する路線商業地域	東30 m 国道、三方路	水道	小竹2.2 km	(その他) 特別用途地区 (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 35 m、規模 1,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし	街 3 0 m国道	交通 小竹駅 南東方2.2 km	施設	法令 (都) 近商 (70,200) 準防 特別用途地区		
	地域要因の将来予測	約 5 0 年前に国道 2 0 0 号が開通。4 0 年前から店舗の立地が見られ、早くから路線型商業地域を形成してきた。現在は直方市方面への通過地点となっており、商況は停滞気味である。地価は下落傾向。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	13,400 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の路線商業地域を主とする。広域的に店舗展開する事業者は初期投資を抑えるために借地又は借家であることが多いが、当地域のように地価水準が比較的低廉な路線商業地域では土地を購入して出店することもある。国道 2 0 0 号、2 0 1 号沿いで飯塚市中心部に近いエリアでは、多くの郊外型店舗が出店し顧客獲得競争が激化しているが、当地域は飯塚市の北端部に位置し土地需要は弱い。取引価格帯は画地規模次第だが、5 0 0 0 万円以内。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は幹線道路沿いに所在する更地又は実質更地の取引事例を重視して試算した。収益価格は、低層店舗の一棟貸しを想定したが、建築費や利回りにより価格が左右される。当地域は路線商業地域としては地価水準が低く、収益性を重視した地価形成がされにくいいため、市場の実態を反映する比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	飯塚(県) 5 - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 0.0 地 街路 -2.0
	前年指定基準地の価格	44,300 円 / m ²	[106.1]	100	100	[103.0]	22,400	域 交通 +35.0
			100	[102.0]	[211.7]	100		要 環境 +60.0
								因 行政 0.0
								其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,100 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 -2.2 % 半年間 %			価格形成要因	(一般的要因)	卸売市場跡地(66,700 m ²)にゆめタウンがR5年7月開業し、飯塚駅周辺の地価上昇が目立っている。		
					(地域要因)	令和2年6月に、隣接地に住宅型有料老人ホームが開所した。その後の出店等はない。		
					(個別的要因)	特になし		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚6C - 2	飯塚市		建付地	()	ほぼ台形	東19.3 m市道 北西4.7 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)		
b	飯塚6C - 7	飯塚市		建付地	()	台形	北東8.9 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
c	飯塚6C - 918	飯塚市		更地	()	台形	西16.7 m国道 東5.8 m 角地		(都) 準工 (70,200) 特別用途地区		
d	飯塚6C - 1108	飯塚市		更地	()	ほぼ正方形	西6 m市道		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 34,755	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,948	$\frac{100}{[170.5]}$	21,084	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,700	
b	() 30,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,484	$\frac{100}{[139.8]}$	22,521	画地 +3.0 行政 0.0	23,200	
c	() 38,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	37,990	$\frac{100}{[177.6]}$	21,391	その他 0.0	22,000	
d	() 24,383	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,773	$\frac{100}{[108.6]}$	22,811	その他 0.0	23,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +20.0	環境 +45.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +19.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +25.0	環境 +45.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +18.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		4,454,313	910,200	3,544,113	2,932,550	611,563	(0.9760) 596,885	(4.3 0.4) 3.9 %
		収益価格	15,304,744 円 (13,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚6C(賃) - 203	1,791 (1,782)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,628	対象基準階の 月額実質賃料 1,563 円/㎡
b	飯塚6K(賃) - 204	1,251 (1,248)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,422	月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	飯塚6K(賃) - 207	1,404 (1,403)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,502	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	222,500 円	44,500,000 x	0.5 %
維持管理費	139,500 円	4,650,000 x	3.0 %
公租公課	土地	147,700 円	査定額
	建物	311,500 円	44,500,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	44,500 円	44,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,500 円	44,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	910,200 円 (	795 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	44,500,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² x 250.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0499 x 40 % + 0.0635 x 30 % + 0.0896 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,932,550 円 (2,561 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,454,313 円	
総費用		910,200 円	
純収益 -		3,544,113 円	
建物等に帰属する純収益		2,932,550 円	
土地に帰属する純収益 -		611,563 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		596,885 円 (521 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	15,304,744 円 (	13,400 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	32,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	47,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	35,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市川津字上深町 4 0 4 番 3 外				地積 (m ²)	(694)	法令上の規制等	(都) 準工 (60,200)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他) 特別用途地区 都市機能誘導区域 (70,200)	
	長方形 1 : 1.5	店舗、工場兼住宅 S 2	飲食店、小売店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東 16.5 m 市道、南西側道	水道、下水	新飯塚 2 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 80 m、北 100 m			標準の使用	低層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 32 m、			規模	700 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 6 . 5 m 市道	交通 施設	新飯塚駅 西方 2 km	法令 規制	(都) 準工 (60,200) 特別用途地区 都市機能誘導区域	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、幹線道路沿いに自動車関連店舗、医院等が建ち並ぶ路線商業地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因はなく、今後も概ね現況のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	38,400 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、飯塚市及び周辺市町の路線商業地域一帯である。主たる需要者としては、同一需給圏に地縁を有する個人事業者のほかチェーン店舗を展開する法人等が想定される。近年は国道 2 0 1 号バイパス沿いに店舗の進出が目立つが、近隣地域についても比較的豊富な自動車交通量を背景に一定の需要が認められる。路線商業地に係る取引件数が少なく、また個々の取引について動機や規模は様々であり、市場の中心的な価格帯を把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程も的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,300 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一 般 的) 要 因	人口減少、高齢化等によりアーケード等、旧来型の商業地域は衰退傾向。幹線道路沿いや大型商業施設へ顧客の流出が見られる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地 域) 要 因	市中心部に比較的近い路線商業地域である。ゆめタウン周辺では土地取引が活発化しているが、当地域に特段の変化は認められない。				
	変動率	年間 +6.1 %	半年間 %	(個 別 的) 要 因	個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚6C-3	飯塚市		貸家建付地	()	長方形	南東6.3 m市道		(都) 準工(60,200) 特別用途地区		
b	飯塚6C-1305	飯塚市		貸家建付地	()	長方形	東29.4 m国道 北8.2 m 角地		(都) (70,200)		
c	飯塚6C-6	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	南9.2 m市道 東3.5 m 角地		(都) (80,200)		
d	飯塚6C-206	飯塚市		更地	()	不整形	東15 m市道 北15 m 角地		(都) 1住居(70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 43,672	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,637	100 [87.4]	52,216	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	53,300	
b	() 44,295	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	46,901	100 [105.0]	44,668	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	45,600	
c	() 37,037	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	38,126	100 [80.8]	47,186		48,100	
d	() 49,781	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [104.0]	47,866	100 [100.0]	47,866		48,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 47,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	10,311,300	2,232,700	8,078,600	7,041,600	1,037,000	(0.9763) 1,012,423	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	26,642,711 円 (38,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚 6 C (賃) - 1	1,265 (1,213)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [65.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,853	対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	飯塚 6 C (賃) - 501	1,782 (1,778)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	2,345	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	540,000 円	108,000,000 x	0.5 %
維持管理費	540,000 円	10,800,000 x	5.0 %
公租公課	土地	180,700 円	査定額
	建物	756,000 円	108,000,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	108,000 円	108,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	108,000 円	108,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,232,700 円 (	3,217 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	108,000,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,041,600 円 (10,146 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,311,300 円
総費用			2,232,700 円
純収益 -			8,078,600 円
建物等に帰属する純収益			7,041,600 円
土地に帰属する純収益 -			1,037,000 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,012,423 円 (1,459 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	26,642,711 円 (		38,400 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
飯塚(県) 5 - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	70,400,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	39,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市徳前字水町 1 6 番 5 外				地積 (㎡)	1,304	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防	
	長方形 2:1	店舗 L S 1	交通量の多い幹線道路沿いに低層店舗が建ち並ぶ商業地域	東20 m 市道、四方路	水道、下水	飯塚860 m	(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 30 m、		規模	1,500 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 2 0 m市道	交通 飯塚駅 北西方860 m	法令 (都) 商業 (100,400) 準防	規制	
	地域要因の将来予測	周辺には事業所等も存し、幹線道路沿いに低層店舗が建ち並ぶ商業地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	四方路 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	40,800 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、飯塚市を中心としたその周辺市町内の幹線道路沿いに店舗立地等が可能な商業地域である。需要者の中心は、新規店舗の出店を目論む地縁を有する個人、法人事業者である。幹線道路沿いで、車両通行量が多いため、駐車場を設けることができる大きな画地については優位性を持つ地域である。需要の中心となる価格帯は、取引の目的及び規模は様々であるため、取引される価格にばらつきが大きく、その水準を把握するのは、困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むことを考慮すると、低層の店舗しか建設できず、やや説得力に劣るものと判断する。以上により比準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	補 正
			100	[]	[]	100		画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	飯塚(県) 5 - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	44,300 円 / ㎡	[106.1]	100	100	[104.0]	53,800	補 正
			100	[102.0]	[89.1]	100		画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格変動要因	(一般的要因) 人口減少及び高齢化が進んでおり、従来の商店街の存する地域と幹線道路沿いの店舗等が存する地域で不動産需要の二極化が見られる。	(地域要因) 幹線道路沿いの商業地域で、利便性が良好であることから土地の需要は底堅く、背後の地域の影響もあり、地価の上昇傾向が続いている。	(個別的要因) 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 +10.2 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	飯塚6C - 1305	飯塚市		貸家建付地	()	長方形	東29.4 m国道 北8.2 m 角地		(都) (70,200)					
b	飯塚6K - 910	飯塚市		建付地	()	長方形	北15 m市道		(都)商業 (90,400)					
c	飯塚6C - 1306	飯塚市		更地	()	長方形	東12.5 m国道		(都)商業 (90,400)					
d	飯塚6C - 918	飯塚市		更地	()	台形	西16.7 m国道 東5.8 m 角地		(都)準工 (70,200) 特別用途地区					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 44,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	46,901	$\frac{100}{[88.1]}$	53,236	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0				
b	() 76,327	$\frac{100}{[150.0]}$	$[109.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,668	$\frac{100}{[98.0]}$	56,804		55,400				
c	() 34,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	36,023	$\frac{100}{[76.4]}$	47,151		59,100				
d	() 38,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	37,990	$\frac{100}{[69.9]}$	54,349		49,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			56,500				
									[104.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.37	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -6.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	+2.0
b	限定価格	% / 月 +0.85	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-18.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -8.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-20.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 55,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,845,338	1,569,500	6,275,838	4,205,400	2,070,438	(0.9763) 2,021,369	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	53,193,921 円 (40,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	350.00	100.0	350.00	1,950	682,500	10.0	6,825,000
~								
~								
~								
計		350.00	100.0	350.00		682,500		6,825,000
年額支払賃料					682,500 円 x 12ヶ月 = 8,190,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					8,190,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 409,500 円			
以上計 + a+ - -					7,780,500 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,825,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 64,838 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					7,845,338 円 (6,016 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚6C(賃) - 2	1,701 (1,631)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,865	対象基準階の 月額実質賃料 1,966 円/㎡
b	飯塚6C(賃) - 1301	3,827 (3,818)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,630	月額支払賃料 (1,950 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	322,500 円	64,500,000 x	0.5 %
維持管理費	163,800 円	8,190,000 x	2.0 %
公租公課	土地 502,700 円	査定額	
	建物 451,500 円	64,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	64,500 円	64,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	64,500 円	64,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,569,500 円 (	1,204 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	64,500,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 350.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,205,400 円 (3,225 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,845,338 円	
総費用		1,569,500 円	
純収益 -		6,275,838 円	
建物等に帰属する純収益		4,205,400 円	
土地に帰属する純収益 -		2,070,438 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,021,369 円 (1,550 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	53,193,921 円 (	40,800 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	188,000,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市横田字後牟田6 6 9番7 2外				地積(㎡)	16,504	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専(60,200)	
	長方形 1:1.5	工場兼事務所 S 2	中小規模工場等が建ち並ぶ工場団地	東9.5 m 市道、背面道	水道、ガス	新飯塚3 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 450 m、南 350 m、北 100 m			標準的使用	工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 100 m、奥行 約 150 m、			規模	15,000 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 路	交通 施設	新飯塚 西方3 km	法令 (都) 工専(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	熊本県への大型半導体工場の進出等により、その関連需要が隣接する福岡県にも波及しており、工業地として割安感の残る当エリアにも波及する可能性がある。交通利便性はやや劣るが、地価は上昇傾向で推移すると予想。						
(3)最有効使用の判定	工場地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	9,930 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、飯塚市及び周辺市町の工業地域。主たる需要者は製造業者が中心であるが、物流業者も需要者となり得る。県内の利便性の良い工業地では旺盛な物流用地需要を背景に地価が高騰しており、建築費の高止まりもあるため、投資採算性の観点から需要は当地域のような郊外の割安な工業地にも向かっている。また今後は半導体関連企業からの需要が波及する可能性がある。需要の中心は8,000円/㎡~12,000円/㎡程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は広く福岡県北部の工業地の取引事例を中心に試算されているが、需要者は自己利用を企図する法人が中心で、類似不動産の取引価格との比較により売買価格を決定することから、比準価格は市場の実態を反映した説得力の高い価格である。一方収益価格は、その試算過程において想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格に基づき、収益価格を参考に鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,200 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要因)	工業用地への需要は根強く、新たな工業団地の整備も予定されている。今後は八木山バイパス拡幅によるアクセスの向上も期待される。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	飯塚市内に高速道路のICがない等、交通利便性は劣るが、他地域と比べた割安感から地価は引き続き高い上昇を維持。			
	変動率	年間 +11.8 %	半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	桂川6C - 1102	嘉穂郡桂川町		更地	()	不整形	北東9.5 m町道 北西4 m 角地		(都) (80,200)	
b	田川06C - 10711	田川市		建付地	()	ほぼ整形	西9.3 m県道		(都)準工 (60,200)	
c	朝倉6C - 1208	朝倉市		建付地	()	長方形	北東6.5 m市道 南東2.8 m 角地		(都) (70,200)	
d	行橋6C - 10720	行橋市		更地	()	ほぼ台形	北東40 m県道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 4,800	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [/]	100 [91.8]	5,647	100 [49.0]	11,524	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,500
b	() 10,884	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,884	100 [93.6]	11,628	画地 0.0 行政 0.0	11,600
c	() 8,443	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	8,853	100 [75.7]	11,695	その他 0.0	11,700
d	() 8,316	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [75.2]	11,059	100 [90.1]	12,274	その他 0.0	12,300
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 -30.0	環境 -30.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 -10.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.98	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 -25.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -24.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 -15.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	11,700 円 / ㎡]	

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	195,497,280	40,905,000	154,592,280	148,938,000	5,654,280	(0.9567) 5,409,450	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	163,922,727 円 (9,930 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	事務所兼倉庫	9,000.00	100.0	9,000.00	935	8,415,000	10.0	84,150,000		
~										
~										
~										
計		18,000.00	100.0	18,000.00		16,830,000		168,300,000		
年額支払賃料					16,830,000 円 x 12ヶ月 = 201,960,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					201,960,000 円 x 4.0 % 円 x % = 8,078,400 円					
以上計 + a+ - -					193,881,600 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					168,300,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,615,680 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					195,497,280 円 (11,845 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料 対象基準階の 月額実質賃料 941 円/㎡ 月額支払賃料 (935 円/㎡)
a	福智 6 C (賃) - 1101	834 (830)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	905	
b	筑紫野 6 K (賃) - 802	1,239 (1,235)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [135.0]	100 [100.0]	976	
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	12,050,000 円	2,410,000,000 x	0.5 %
維持管理費	6,058,800 円	201,960,000 x	3.0 %
公租公課	土地 1,106,200 円	査定額	
	建物 16,870,000 円	2,410,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	2,410,000 円	2,410,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,410,000 円	2,410,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	40,905,000 円 (	2,478 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9567
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	2,410,000,000 円	設計監理料率 130,000 円 / m ² x 18,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0618	躯体部分 0.0455 x 40 % +	仕上部分 0.0595 x 30 % +
			設備部分 0.0859 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	148,938,000 円 (9,024 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			195,497,280 円
総費用			40,905,000 円
純収益 -			154,592,280 円
建物等に帰属する純収益			148,938,000 円
土地に帰属する純収益 -			5,654,280 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			5,409,450 円 (328 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	163,922,727 円 (		9,930 円 / m ²)

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

鑑定評価額	70,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市有安字鳥羽 9 5 8 番 9			地積 (m ²)	7,122	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)				
	長方形 1:2	工場	中規模の工場、物流センター等が集積する内陸型工業団地	北東11 m 市道	水道	新飯塚3.2 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 115 m、		規模	7,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	移転した卸売市場に近接	街路	11 m 市道	交通施設	新飯塚駅 東方3.2 km 法令 (都) 工専 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	既存の工業団地で新規募集はなく、今後も現状を維持するものと予測する。なお、近隣地域近くに卸売市場が移転したことで物流施設用地の需要が一気に高まっており、地価は大幅な上昇傾向を示すものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,000 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	8,430 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑豊地区全域で、飯塚市を中心に田川市、糸田町、小竹町ほか隣接町を含む工業地域を圏域とする。需要者の中心は、工場・倉庫利用目的の一般事業法人等で、地場企業から全国展開の企業まで幅広い。E コマース市場の拡大に伴い物流施設の需要が高まっており、特に大型倉庫の建設が可能な大規模用地への嗜好性が強い。取引される規模や価格帯等がまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、広域的な観点で筑豊地区の隣接市町から信頼性の高い事例から求めたもので、工場地の実勢を反映した信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、物流施設等の賃貸需要が高まり、土地価格に見合う賃料水準が形成されつつあることから若干低位に試算された。よって、信頼性の高い比準価格を重視し、更に工場地の動向及び他市町との価格バランスも考慮のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,600 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -		価格形成要因		<p>(一般的要因) 市内 2 3 ヶ所の工業団地は既に完売しており、新たな工業団地の整備が進行中で需要は旺盛である。</p> <p>(地域要因) 近くに卸売市場が移転したことから関連施設用地の需要が高まり、これまでの割安感から地価の上昇は拡大傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				
	変動率	年間	+15.1 %	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	飯塚6C - 509	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) (70,200)				
b	飯塚6C - 1116	飯塚市		底地	()	ほぼ整形	南東5.4 m市道		(都) (60,200)				
c	田川06C - 10711	田川市		建付地	()	ほぼ整形	西9.3 m県道		(都) 準工 (60,200)				
d	桂川6C - 1102	嘉穂郡桂川町		更地	()	不整形	北東9.5 m町道 北西4 m 角地		(都) (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 13,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	15,139	$\frac{100}{[153.9]}$	9,837	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	9,840			
b	() 5,450 6,812	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,600	$\frac{100}{[83.8]}$	10,263	画地 0.0 行政 0.0	10,300			
c	() 10,884	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,884	$\frac{100}{[107.0]}$	10,172	その他 0.0	10,200			
d	() 4,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	5,647	$\frac{100}{[56.5]}$	9,995	その他 0.0	10,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +1.26	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 +30.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 -30.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	30,564,864	6,166,900	24,397,964	22,123,500	2,274,464	(0.9767) 2,221,469	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	60,039,703 円 (8,430 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫兼事務所	3,000.00	S 1 F		3,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 工専	60 %	200 %	200 %	7,122 ㎡	62.2 m x 113.2 m	前面道路：市道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しを想定			有効率の理由	100.0 %	平家建のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	倉庫兼事務所	3,000.00	100.0	3,000.00	880	2,640,000	6.0	15,840,000
~								
~								
~								
計		3,000.00	100.0	3,000.00		2,640,000		15,840,000
年額支払賃料				2,640,000 円 x 12ヶ月 = 31,680,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないので計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				31,680,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 1,267,200 円				
以上計 + a+ - -				30,412,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				15,840,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 152,064 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				30,564,864 円 (4,292 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福智6C(賃) - 1101	834 (830)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	975	対象基準階の 月額実質賃料 884 円/㎡
b	飯塚6C(賃) - 202	952 (949)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	793	月額支払賃料 (880 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,715,000 円	343,000,000 x	0.5 %
維持管理費	950,400 円	31,680,000 x	3.0 %
公租公課	土地 414,500 円	査定額	
	建物 2,401,000 円	343,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	343,000 円	343,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	343,000 円	343,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,166,900 円 (	866 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	343,000,000 円	設計監理料率 111,000 円 / m ² x 3,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0645	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 30 % +
		設備部分 0.0883 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	22,123,500 円 (3,106 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		30,564,864 円	
総費用		6,166,900 円	
純収益 -		24,397,964 円	
建物等に帰属する純収益		22,123,500 円	
土地に帰属する純収益 -		2,274,464 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,221,469 円 (312 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	60,039,703 円 (	8,430 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	128,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,800 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	飯塚市平恒字源知435番74外				地積 (m ²)	13,082	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)		
	正方形	工場兼事務所	中規模工場が建ち並ぶ区画整然とした内陸型の工業団地	東10 m 市道、三方路	水道	天道2.5 km	(その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 600 m、北 200 m			標準的使用	工場用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 120 m、奥行 約 120 m、			規模	15,000 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	10 m 市道	交通施設	天道駅 東方2.5 km 法令 (都) 工専 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	工場用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	8,860 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は筑豊地区一帯の工業地域。当地域には製造業を中心に多数の企業が立地する。同種の企業が需要者となる。飯塚市では業績好調な企業による新工場立地が見られ、令和2年に市内の工業団地は完売した。飯塚市は15年ぶりに新工業団地(栗尾工業団地の一画である鯉田オートレース場駐車場跡地1.6ha)を整備した。地価水準が低く、いったん上昇に転じると上昇率も大きくなりやすく、ここ数年は地価上昇が大きい。需要水準は土地で数億円まで。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は工業的用途が可能な立地の取引事例を重視して試算した。また、平家建倉庫の賃貸を想定して、収益還元法を適用したが、建築費や利回りの判断次第で価格が左右される。なお、地価水準が比較的低い工業地域における新規投資では、土地投資額は相対的に小さく、建物・設備投資額が大半を占めるため、土地単価が上がっても投資意思決定に与える影響は小さい。以上より、市場の実態を反映する比準価格を重視し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他		
	標準地番号	-	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因の	変動状況要因の	〔一般的要因〕	飯塚市は筑豊炭坑跡地25haを新たに工業団地として整備予定である。2028年度完成を目指す。			
	継続 新規 前年標準価格 8,700 円 / m ²					〔地域要因〕	令和6年6月、近隣の製薬会社の新工場棟が竣工した。12月から出荷予定である。医薬品の供給不安に対する供給力強化を目指す。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討						〔個別的要因〕	特になし	
	代表標準地 標準地	標準地番号						-	
公示価格	円 / m ²								
変動率	年間 +12.6 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	飯塚6C - 211	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ正方形	西6.5m市道 北5m 角地		(都) (80,200)		
b	飯塚6C - 505	飯塚市		更地	()	不整形	北東8m市道 北西5.5m 角地		(都)近商 (100,200)		
c	飯塚6C - 509	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道		(都) (70,200)		
d	飯塚6C - 512	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	東11.2m国道 西4.8m 北3.7m 三方路		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,113	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	8,925	100 [90.2]	9,895	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	9,990	
b	() 15,068	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [97.9]	15,761	100 [144.0]	10,945	環境 0.0	11,100	
c	() 13,200	100 [100.0]	[110.1] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	15,139	100 [123.3]	12,278	画地 +1.0	12,400	
d	() 10,899	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	10,493	100 [110.0]	9,539	行政 0.0 その他 0.0	9,630	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +13.0	環境 +30.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.26	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	環境 +20.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 -1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	64,933,440	13,160,700	51,772,740	47,403,400	4,369,340	(0.9547) 4,171,409	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	115,872,472 円 (8,860 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫	6,500.00	S 1 F		6,500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 工専 土砂災害警戒区域	70 %	200 %	200 %	13,082 ㎡	122.0 m x 119.0 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため 100 %

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
							10.0	55,900,000		
1 ~ 1	倉庫	6,500.00	100.0	6,500.00	860	5,590,000				
~										
~										
~										
計		6,500.00	100.0	6,500.00		5,590,000				55,900,000
年額支払賃料					5,590,000 円 x 12ヶ月 = 67,080,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費は賃料に含まれる					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					67,080,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 2,683,200 円					
以上計 + a+ - -					64,396,800 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					55,900,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 536,640 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					64,933,440 円 (4,964 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	飯塚 6 C (賃) - 202	952 (949)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [120.0]	759	対象基準階の 月額実質賃料 867 円/㎡
b	飯塚 6 C (賃) - 203	1,791 (1,782)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [120.0]	1,244	月額支払賃料 (860 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,715,000 円	743,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,012,400 円	67,080,000 x	3.0 %
公租公課	土地 746,300 円	査定額	
	建物 5,201,000 円	743,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	743,000 円	743,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	743,000 円	743,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	13,160,700 円 (	1,006 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9547
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	743,000,000 円	設計監理料率 111,000 円 / m ² x 6,500.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	47,403,400 円 (3,624 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		64,933,440 円	
総費用		13,160,700 円	
純収益 -		51,772,740 円	
建物等に帰属する純収益		47,403,400 円	
土地に帰属する純収益 -		4,369,340 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,171,409 円 (319 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	115,872,472 円 (	8,860 円 / m ²)	