

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
朝倉(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂 印

鑑定評価額	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	31,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	25,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	朝倉市甘木字木船1197番8				地積(㎡)	467	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 1:1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅とアパートが建ち並ぶ住宅地域	南東5 m 市道	水道、下水	甘鉄甘木600 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	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 25 m、規模 440 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5 m 市道	交通施設	甘鉄甘木駅 南東方600 m	法令(都) 1住居(60,200) 規制
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	22,600 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、旧甘木市を中心にその周辺の住宅地域である。主たる需要者は市内に居住するサラリーマン世帯等の一次取得者のほか、転売を目的とした不動産業者、収益物件の取得を目的とした不動産投資家等も含まれる。市域中心部においては、戸建住宅の需要は堅調であり、需要の中心となる価格帯は土地のみで1,500万円、新築の戸建住宅であれば3,500万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場参加者及び最有効使用が類似する住宅地の取引事例から求めたものであり、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、想定項目が多く、手法の信頼性としては相対的に低い。また、住宅地の価格は、収益性よりも快適性、利便性が重視される地域であることから、収益価格は参考に留め、市場性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	筑前(県) - 1	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [76.8]	[100.0] 100	31,200		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	人口は減少、世帯数は微増傾向である。市域中心部の宅地分譲は堅調であるが、郊外の土地の取得需要は弱い。			
	- 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/㎡				変動率 年間 +1.6 % 半年間 %	地域要因	旧来からの住宅地域であり、市域中心部に近く居住環境が良好である。周辺では宅地分譲も見られ、住宅需要は堅調である。	
			個別的要因	個別的要因に変化はない。				

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	朝倉3C - 302	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 北東2.8m 二方路		(都) 1住居 (70,200)		
b	朝倉3C - 412	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	東2.8m市道		1住居 (60,160)		
c	朝倉3C - 1203	朝倉市		更地	()	長方形	南西6.5m市道		(都) 1住居 (60,200)		
d	朝倉3C - 901	朝倉市		建付地	()	長方形	南西5.4m市道		(都) 1住居 (60,200)		
e	朝倉3K - 720	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南西6m道路		(都) 1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,072	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [101.0]	29,923	100 [90.1]	33,211	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	33,200	
b	() 28,369	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	29,006	100 [93.9]	30,890	環境 0.0	30,900	
c	() 36,369	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	36,660	100 [111.5]	32,879	画地 0.0	32,900	
d	() 31,458	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,615	100 [97.8]	32,326	行政 0.0	32,300	
e	() 28,858	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [95.0]	30,468	100 [94.9]	32,105	その他 0.0 [100.0] 100	32,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	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 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,100 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	6,617,584	1,476,760	5,140,824	4,695,680	445,144	(0.9719) 432,635	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	10,552,073 円 (22,600 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	240.00	W 2 F		480.00		
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%	467㎡	17.5 m x 25.0 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	2LDK、約60㎡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	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,080	259,200	1.0		259,200		
							2.0		518,400		
2 ~ 2	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,110	266,400	1.0		266,400		
							2.0		532,800		
~											
~											
~											
計		480.00	100.0	480.00		525,600			525,600 1,051,200		
年額支払賃料						525,600円 x 12ヶ月 =				6,307,200円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円	
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費は計上しない					
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 (%))						6,307,200円 x 5.0% + 384,000円 x 5.0% =				334,560円	
以上計 + a+ - -										6,356,640円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						525,600円 x 95.0% x 1.00% =				4,993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%) 1,051,200円 x 95.0% x 0.2563 =				255,951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 + + +						6,617,584円 (14,170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	朝倉3C(賃) - 1201	991 (970)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [90.0]	100 [96.0]	1,220	対象基準階の月額実質賃料 1,160円/㎡
b	朝倉3C(賃) - 1202	809 (792)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [80.0]	100 [98.0]	1,098	月額支払賃料 (1,110円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	446,600 円	63,800,000 x	0.7 %
維持管理費	334,560 円	6,691,200 x	5.0 %
公租公課	土地 25,700 円	査定額	
	建物 542,300 円	63,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	63,800 円	63,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	63,800 円	63,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,476,760 円 (	3,162 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9719
(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	63,800,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m ² x 480.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0736	躯体部分 0.0587 x 40 % +	仕上部分 0.0798 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,695,680 円 (10,055 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,617,584 円	
総費用		1,476,760 円	
純収益 -		5,140,824 円	
建物等に帰属する純収益		4,695,680 円	
土地に帰属する純収益 -		445,144 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		432,635 円 (926 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	10,552,073 円 (	22,600 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
朝倉（県） - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一 印

鑑定評価額	2,820,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 3 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	朝倉市入地字西町 2 8 4 5 番 4				地積 (m ²)	252	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 (60,200)		
	長方形 1:3	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域	北東 5.5 m 市道	下水	甘鉄甘木 7 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 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 9 m、奥行 約 29 m、規模		260 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 5.5 m 市道	交通 甘鉄甘木駅 南東方 7 km	法令 準都計 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	一般住宅及び農家住宅が混在する旧来型の住宅地域。少子高齢化、人口減少の影響もあり、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。当該地域はミニ開発の影響はさほど受けないエリアである。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格 11,200 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²								
	原価法	積算価格 / 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、朝倉市郊外の農家住宅も散見される地域。需要者の中心は、地域内居住者及び縁故地縁関係者が中心で、他エリアからの転入等は殆ど見受けられない。朝倉市中心部と異なりミニ開発もなく、不動産市況の動きは低調であるため、土地取引においても緩やかながら微減傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが、250 m ² で 280 ~ 300 万円程度と思考される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、朝倉市内の住宅地の取引事例から試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。周辺エリアは、農家住宅が多い地域で、自己所有目的の取引が大半のため、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は非適用とした。本件では、現実の市場を反映した実証的な標準価格を標準とし、採用しなかった他の事例も参考に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	
	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 11,300 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)	総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約 35%。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地需要は低迷している。			
	変動率	年間	-0.9%	半年間	%	(地域要因)	農家住宅が多い旧来型の住宅地域。他のエリアからの転入は殆どなく、不動産需要は低調で、地価は下落傾向にある。			
						(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	朝倉3C - 312	朝倉市		建付地	()	不整形	南西15 m国道		準都計 (60,200)				
b	朝倉3C - 506	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.2 m市道		準都計 (60,200)				
c	朝倉3C - 704	朝倉市		更地	()	ほぼ整形	南西11.5 m国道		準都計 (60,200)				
d	朝倉3C - 711	朝倉市		更地	()	長方形	北西4 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	() 9,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	11,406	$\frac{100}{[104.7]}$	10,894	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,900			
b	() 11,362	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,271	$\frac{100}{[101.0]}$	11,159	画地 0.0 行政 0.0	11,200			
c	() 9,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,413	$\frac{100}{[84.4]}$	11,153	その他 0.0	11,200			
d	() 11,684	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	13,068	$\frac{100}{[112.7]}$	11,595	その他 0.0	11,600			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	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 -5.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.5	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.5	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 -9.7	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： 11,200 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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		近隣地域は一般戸建住宅、農家住宅等が建ち並ぶ実需を主とした地域であるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。					

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	株式会社鑑定ソリュート福岡
朝倉(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂 印

鑑定評価額	4,460,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,950 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市大庭字後園 3 6 9 8 番 2				地積 (m ²)	561	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 (60,200)	
	台形 1:1.2	住宅 W 2	農家住宅のほか農地が見られる住宅地域	南東 8 m 県道	下水	甘鉄甘木 7.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 27 m、			規模 600 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路 8 m 県道	交通 甘鉄甘木駅 南東方 7.5 km	法令 準都計 (60,200)	規制	
地域要因の将来予測	農家住宅や一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。宅地分譲は殆ど見られず、土地の取得需要は弱い。今後も現況程度の利用状態で推移し、地価は下落傾向が続くと思料する。							
(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	7,950 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、朝倉市全域のうち特に郊外に点在する農家集落地域である。主たる需要者は、地縁的選好性を有する個人であり、圏外からの転入者は殆ど皆無に近い。郊外での既成住宅地の需要が弱い一えに農家住宅地では過疎化傾向が続いており、当該地域も同様に不動産の取引自体が少なく、市場競争力は弱い。需要の中心となる価格帯は土地のみで 400 万円 ~ 500 万円程度とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域であり、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を試算することが出来なかった。他方、比準価格は、規範性を有する取引事例を採用して適切に行われており、市場性を反映した説得力を有する価格である。従って、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	朝倉(県) - 2	[99.1]	100	100	[100.0]	7,940	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,050 円 / m ²		価格変動状況 要因	一般的な要因	人口は減少、世帯数は微増傾向である。市域中心部の宅地分譲は堅調であるが、郊外の土地の取得需要は弱い。			
	- 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				変動率 年間 -1.2 % 半年間 %	地域要因	朝倉市郊外の農家集落地域であり外部からの転入者は殆どなく、戸建住宅地としての取得需要は弱い。	
				個別的要因			個別的要因に変化はない。	

(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	朝倉3C-905	朝倉市		更地	()	長方形	西4.1m市道		(都)(60,200)	
b	朝倉3C-904	朝倉市		更地	()	長方形	西4.1m市道		(都)(60,200)	
c	朝倉3C-1207	朝倉市		更地	()	長方形	東4.2m市道 南4.2m 角地		都計外	
d	朝倉3C-704	朝倉市		更地	()	ほぼ整形	南西11.5m国道		準都計(60,200)	
e	朝倉3C-312	朝倉市		建付地	()	不整形	南西15m国道		準都計(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	() 7,576	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [90.0]	8,359	100 [100.9]	8,284	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,280
b	() 6,977	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [90.0]	7,690	100 [100.9]	7,621	画地 0.0 行政 0.0	7,620
c	() 5,979	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	5,827	100 [76.0]	7,667	その他 0.0	7,670
d	() 9,527	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,413	100 [117.6]	8,004	[100.0]	8,000
e	() 9,666	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	11,406	100 [137.2]	8,313	100	8,310
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
b	正常	% / 月 -0.07	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 -0.12	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 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -15.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 +40.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,950 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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		自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	20,900 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	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	朝倉市一木字東屋敷 1 9 4 番 1			地積 (㎡)	885	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 4 : 1	住宅 B 2	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	西 3.5 m 県道	水道、下水	甘鉄甘木 1.7 km	(その他) (60,160)
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 200 m		標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模		600 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.5 m 県道	交通施設	甘木鉄道甘木駅 南東方 1.7 km 法令 (都) 1 住居 (60,160) 規制
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域であるが、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	20,900 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は地縁の選好性を有する個人等が中心である。朝倉市は人口の減少傾向等により土地需要は強くはないものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、地価は横ばいの状況にある。需要の中心となる価格帯は、土地については画地規模により異なるが 8 0 0 万円 ~ 1 0 0 0 万円程度で、新築戸建の場合は 2 0 0 0 万円 ~ 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取引事例から比準して求めており、現在の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、当該地域が農家住宅、一般住宅を中心とする地域で、賃貸市場は未成熟であり収益性に馴染まないため適用しなかった。以上により、本件では取引事例比較法による比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡にも留意して、また不動産市場の需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 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		
(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 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,900 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	朝倉市の人口は緩やかに減少傾向にあり、市中心部に近い住宅地においては、土地需要は停滞している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	既存の農家住宅、一般住宅等が混在する地域で、地価は、依然として横ばいの状況にある。		
	変動率	年間 0.0 % 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	朝倉3K - 913	朝倉市		更地	()	長方形	北西5 m市道		(都) (60,200)		
b	朝倉3C - 406	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北西7.8 m市道 東6.5 m 角地		工業 (70,200)		
c	朝倉3C - 707	朝倉市		更地	()	不整形	南東10.5 m国道		(都) (60,200)		
d	朝倉3C - 401	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南西8.1 m国道		(都) (60,200)		
e	朝倉3C - 413	朝倉市		更地	()	不整形	北西5 m市道 南東2.5 m 二方路		商業 (100,300)		
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	() 10,482	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	15,409	$\frac{100}{[73.4]}$	20,993	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	21,000	
b	() 17,303	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	16,799	$\frac{100}{[82.4]}$	20,387	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,400	
c	() 17,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	19,795	$\frac{100}{[96.4]}$	20,534	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,500	
d	() 21,061	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,061	$\frac{100}{[97.7]}$	21,557	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	21,600	
e	() 23,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	24,514	$\frac{100}{[116.8]}$	20,988	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	21,000	
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 +0.24	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 -28.0	画地 -30.0	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 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 +3.0	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 +7.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0	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 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +8.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,900 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 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	よりそい不動産鑑定株式会社
朝倉(県) - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎 印

鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	28,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25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	朝倉市堤字大坪971番2				地積(㎡)	462	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 W1	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	東6.7m 市道、南西側道	水道、下水	甘鉄甘木2km	(その他) (50,60)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 150m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.7m市道	交通施設	甘木鉄道甘木駅 東方 2km 法令(都) 1低専(40,60) 規制		
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地	+3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,500 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	同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人等が中心である。朝倉市内においては小規模の住宅開発も行われており、戸建用地の住宅需要も認められ、地価はやや上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では1画地当たり1000万円~1500万円程度で、新築の戸建住宅の場合は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	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、現在の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、当該地域が地縁的選好性を有する地元住民の一般住宅を中心とする地域で、賃貸市場は未成熟であり、収益性に馴染まないため適用しなかった。以上により、本件では、取引事例比較法による比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡にも留意して、また市場の需給動向も踏まえ、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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	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	街路交通環境補正行政その他	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 27,700 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	朝倉市の人口は緩やかに減少傾向にあるが、市中心部に近い住環境の良好な住宅地においては、土地需要は比較的安定している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	既存の一般住宅等が建ち並び住宅地域である。近年、地価は横ばいの状況であったが、現在は上昇している。			
変動率 年間 +2.9% 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	朝倉3C - 412	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	東2.8 m市道		1住居 (60,160)	
b	朝倉3C - 305	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	西3.8 m市道		(都) 1住居 (60,160)	
c	朝倉3C - 302	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東2.8 m 二方路		(都) (70,200)	
d	朝倉3C - 901	朝倉市		建付地	()	長方形	南西5.4 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
e	朝倉3K - 720	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m道路		(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	() 28,369	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	29,006	100 [104.7]	27,704	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	28,500
b	() 17,807	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [98.0]	18,261	100 [69.1]	26,427	画地 +3.0 行政 0.0	27,200
c	() 30,072	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [101.0]	29,923	100 [97.0]	30,848	その他 0.0	31,800
d	() 31,458	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,615	100 [108.9]	29,031		29,900
e	() 28,858	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [95.0]	30,468	100 [100.0]	30,468	[103.0] 100	31,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -28.0		
c	正常	% / 月 +0.05	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 +0.05	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 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,500 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	既存の一般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	よりそい不動産鑑定株式会社
朝倉 (県) - 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎 印

鑑定評価額	4,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 0.8 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	朝倉市杷木寒水字口ノ下 3 5 番 1			地積 (m ²)	361	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 (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	東 7 m 市道	水道	筑後大石 2.8 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 100 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 20 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 7 m 市道	交通 筑後大石駅 北西方 2.8 km	法令 準都計 (60,200)	規制 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域であり、旧杷木町エリアのほぼ中心部に位置する。九州北部豪雨により、周辺の農地は復旧されていない部分も多い為、当分は現状維持と予測する。地価は下落傾向である。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,300 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	同一需給圏の範囲は、旧杷木町エリアを中心に周辺市町村の既存住宅を中心とする住宅地域である。需要の中心は、地元居住者が中心であり、他の地域からの転入は少ない。新型コロナウイルス感染症の影響により原鶴温泉や筑後川温泉は客足の減少傾向が継続するなど地域経済は低調で、住宅地も九州北部豪雨により被災した人の買い替え需要や公共の買収事例等以外は低調である。市場の中心価格は、土地については画地規模により異なるが 5 0 0 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、地縁の選好性を有する地元住民の既存住宅のなかに農地等が見られる住宅地域である。自己所有目的の取引が大部分であり、九州北部豪雨により被災した人の買い替え需要や公共の買収事例等以外はあまり見受けられない。周辺において、賃貸事例も見られないため、収益還元法は非適用とした。以上より、取引事例比較法による比準価格を標準とし、類似する他の標準地との検討や不動産市場の需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 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
	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	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
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
		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 13,800 円 / m ²		価格 変 動 形 成 要 因 の	(一般) 要 因	朝倉市の人口は緩やかに減少傾向にあるが、九州北部豪雨の影響等により、住宅地に対する不動産の需要は低調である。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地 域) 要 因	既存住宅を中心に農地等が見られる住宅地域で、土地需要は極めて弱く、地価も依然として下落傾向にある。		
	変動率 年間	-3.6 %	半年間	(個 別 的) 要 因	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	朝倉3C - 407	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	西6m市道 東6m 二方路		準都計 (60,200)		
b	朝倉3C - 504	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.3m私道		(都) (60,200)		
c	朝倉3C - 506	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.2m市道		準都計 (60,200)		
d	朝倉3C - 311	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南7.3m市道 北12m 二方路		準都計 (60,200)		
e	朝倉3K - 702	朝倉市		建付地	()	不整形	南西3.3m市道		(都) (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 10,643	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,278	$\frac{100}{[77.0]}$	13,348	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,300	
b	() 11,338	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,213	$\frac{100}{[82.3]}$	13,625	画地 0.0 行政 0.0	13,600	
c	() 11,362	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,271	$\frac{100}{[87.3]}$	12,911	その他 0.0	12,900	
d	() 12,338	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,919	$\frac{100}{[90.0]}$	13,243	その他 0.0	13,200	
e	() 12,098	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	12,429	$\frac{100}{[85.5]}$	14,537	[100.0] 100	14,500	
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 -0.30	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 -23.0			
b	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -16.0			
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0			
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0			
e	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,300 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	株式会社さくらビジネスパートナーズ
朝倉(県) - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一 印

鑑定評価額	3,430,000 円	1㎡当たりの価格	7,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.0 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	朝倉市杷木志波字井手ノ上1652番2				地積(㎡)	477	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	都計外	
	台形 1.5:1	住宅 W2	農家住宅が多く見られる古くからの住宅地域	西5m 県道	水道	うきは5.5 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 200m、北 200m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 20m、規模 500㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5m県道	交通施設	うきは駅 北方5.5 km 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	農家住宅が多い旧来型の住宅地域。少子高齢化、人口減少の影響もあり、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。旧杷木町に存する当該地域はミニ開発の影響はさほど受けないエリアである。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,200 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、旧杷木町の農村エリア。需要者の中心は、地域内居住者及び緑地縁関係者が中心で、他エリアからの転入等は殆ど見受けられない。原鶴温泉や筑後川温泉は客足が減少傾向が続いており、地域経済に与える影響は大きく、不動産市況の動きは同様に低調である。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが500㎡で330~350万円程度と料される。							
(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、旧杷木町の住宅地の取引事例から試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。周辺エリアは、農家住宅が多い地域で、自己所有目的の取引が大半のため、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は非適用とした。本件では、現実の市場を反映した実証的な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/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 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/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	朝倉(県) - 2	[99.1]	100	100	[100.0]	7,140	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		価格変動 形状 形成 要因 の	一般的 要因	総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約35%。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地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				7,300 円/㎡	-	[]	100
公示価格		円/㎡						
変動率		年間	-1.4 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	朝倉3C - 512	朝倉市		更地	()	不整形	北西7 m県道		都計外	
b	朝倉3C - 914	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北西8.5 m県道		都計外 土砂災害警戒区域	
c	朝倉3C - 1201	朝倉市		更地	()	不整形	東2.5 m道路		都計外	
d	朝倉3C - 1202	朝倉市		更地	()	不整形	南4 m市道		都計外	
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	() 8,090	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [95.0]	8,397	100 [112.8]	7,444	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,440
b	() 6,958	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,902	100 [97.8]	7,057	画地 0.0 行政 0.0	7,060
c	() 6,571	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [93.0]	7,016	100 [96.5]	7,270	その他 0.0	7,270
d	() 6,041	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [93.0]	6,450	100 [93.1]	6,928		6,930
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 -0.20	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +0.5 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 -0.12	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 +3.5 行政 0.0	交通・接近 -0.5 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.5 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 -7.0	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 -1.0 その他 0.0	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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は一般戸建住宅、農家住宅等が建ち並び実需を主とした地域であるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。					

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	株式会社鑑定ソリュート福岡
朝倉(県) - 8	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂 印

鑑定評価額	6,590,000 円	1㎡当たりの価格	11,700 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市石成字原山 1 7 0 番 1 0			地積 (㎡)	563	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 (60,200)	
	台形 1:2	住宅 L S 2	一般住宅と農家住宅等が見られる住宅地域	西 5.8 m 市道	下水	甘鉄甘木 5.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 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 16 m、奥行 約 33 m、規模			530 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 5.8 m 市道	交通 甘鉄甘木駅 南東方 5.2 km	法令 準都計 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	農家住宅や一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現況程度の利用状態が持続すると予測する。住宅地の取得需要は弱く、地価水準は下落傾向が続くと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	11,700 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、朝倉市内の戸建住宅を中心とした住宅地域である。主たる市場参加者は、地縁的選好性を持ち、市内及び近隣市町村へ通勤するサラリーマン層を中心とした個人であり、市外からの転入は少ない。市中心部近くの住宅地の取得需要はやや回復傾向にあるが、近隣地域が存する郊外の住宅地は不動産の取得需要は弱く、二極化傾向が進んでいる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の一般住宅を中心とした住宅地域であり、共同住宅はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟な地域である。そのため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]			
		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	朝倉(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[99.1]	100	100	[100.0]			
	11,300 円 / ㎡	100	[100.0]	[95.9]	100	11,700		
(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 11,800 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 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	人口は減少、世帯数は微増傾向である。市域中心部の宅地分譲は堅調であるが、郊外の土地の取得需要は弱い。		
	変動率 年間 -0.8 % 半年間 %				(地域要因)	朝倉市郊外の住宅地域であり、人口の減少等により宅地分譲もあまり見られず、戸建住宅地としての取得需要は弱い。		
					(個別的要因)	個別的要因に変化はない。		

(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	朝倉3C - 504	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.3 m私道		(都) (60,200)				
b	朝倉3C - 711	朝倉市		更地	()	長方形	北西4 m市道		(都) (60,200)				
c	朝倉3C - 905	朝倉市		更地	()	長方形	西4.1 m市道		(都) (60,200)				
d	朝倉3C - 506	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.2 m市道		準都計 (60,200)				
e	朝倉3C - 702	朝倉市		更地	()	長方形	北西6 m市道 北東6 m 角地		準都計 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 11,338	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,213	$\frac{100}{[98.9]}$	11,338	街路 0.0 交通・接近 0.0	11,300			
b	() 11,684	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	13,068	$\frac{100}{[107.7]}$	12,134	環境 0.0	12,100			
c	() 7,576	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	8,359	$\frac{100}{[68.7]}$	12,167	画地 0.0	12,200			
d	() 11,362	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,271	$\frac{100}{[98.0]}$	11,501	行政 0.0 その他 0.0	11,500			
e	() 10,952	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	10,346	$\frac{100}{[88.9]}$	11,638	[100.0] 100	11,600			
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 -0.10	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +11.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -32.0	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,700 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	朝倉3C - 512	朝倉市		更地	()	不整形	北西7 m県道		都計外		
b	朝倉3C - 702	朝倉市		更地	()	長方形	北西6 m市道 北東6 m 角地		準都計 (70,200)		
c	朝倉3C - 407	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 東6 m 二方路		準都計 (60,200)		
d	朝倉3C - 507	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.5 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	() 8,090	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [95.0]	8,397	100 [91.3]	9,197	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	9,200	
b	() 10,952	100 [100.0]	[97.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	10,346	100 [110.5]	9,363	環境 0.0	9,360	
c	() 10,643	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	10,278	100 [110.5]	9,301	画地 0.0	9,300	
d	() 10,119	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,068	100 [109.9]	9,161	行政 0.0 その他 0.0	9,160	
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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.5	環境 -10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.5	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.5	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.5	交通・接近 -3.5	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,300 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		近隣地域は一般戸建住宅、農家住宅等が建ち並び実需を主とした地域であるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。					

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	よりそい不動産鑑定株式会社
朝倉(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎 印

鑑定評価額	14,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	46,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [令和 3年1月] 路線価又は倍率	37,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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	朝倉市甘木字馬場口 6 7 7 番 9 外			地積 (m ²)	310	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)	
	台形 2.5 : 1	店舗兼住宅 RC 3	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南 20 m 県道	水道、下水	甘鉄甘木 600 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 300 m、南 50 m、北 30 m	標準的使用	店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、	規模	300 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない	街 2 0 m 県道	交通 甘木鉄道甘木駅 南東方 600 m	施設	法令 (都) 近商 (80,200) 規制		
	地域要因の将来予測	中小規模の小売店舗等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	店舗兼住宅地			(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	47,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	37,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の商業地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する個人等が中心である。朝倉市は人口の減少傾向が続いており土地の需要は多くはないが、幹線道路沿いの商業地域については新規の店舗等の進出も認められる。旧来からの商業地は目立った地域要因の変化は見られず、地価は横ばいの状況にある。取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から商業地の取引事例を収集して求めた実証的な価格である。収益価格は、近隣地域においては、中小規模の小売店舗等の収益物件も見られるが、地価水準に見合う賃料が徴求できず低位に求められたものと判断する。以上により、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、類似する他の標準地との検討や不動産市場の需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 化 環境 正 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 化 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 46,100 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的) 朝倉市の人口は緩やかに減少傾向にあり、沿道沿いの店舗の進出もみられるが、既存の商業地域における土地需要は停滞している。 (地域) 最寄駅への接近性が比較的良好な旧来からの商業地域である。地域要因の変化はなく、地価は横ばいの状況にある。 (個別的) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小郡3C - 1319	小都市		建付地	()	台形	東8.6 m県道		1住居 (60,200) 景観計画区域				
b	うきは3C - 1412	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	西11 m県道		準都計 (70,200)				
c	朝倉3C - 511	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西15.7 m県道		(都) 1住居 (60,200)				
d	飯塚3K - 1316	飯塚市		更地	()	不整形	西12.2 m県道		(都) 商業 (90,400) 都市機能誘導区域 その他				
e	飯塚3K - 1008	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	西13 m国道		(都) 準工 (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	() 41,365	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[74.0]}$	58,023	$\frac{100}{[122.9]}$	47,212	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	47,200			
b	() 25,692	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,692	$\frac{100}{[57.0]}$	45,074	画地 0.0 行政 0.0	45,100			
c	() 36,281	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,281	$\frac{100}{[72.8]}$	49,837	その他 0.0	49,800			
d	() 38,841	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,885	$\frac{100}{[86.6]}$	47,211	その他 0.0	47,200			
e	() 45,087	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,816	$\frac{100}{[96.0]}$	46,683	[100.0] 100	46,700			
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 +0.48	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 +28.0	画地 -26.0	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 -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	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 -2.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 47,200 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)
	8,347,464	1,631,324	6,716,140	6,183,090	533,050	(0.9493) 506,024	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	11,500,545 円 (37,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	S	3 F	600.00		
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 %	310 ㎡	35.0 m x 14.0 m	前面道路：県道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～3階は1LDKタイプ(平均専有面積4.5㎡)を想定。			有効率の理由	88.3 %	同種建物として標準的であるため。

(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	200.00	85.0	170.00	1,680	285,600	6.0	1,713,600
2 ~ 3	住宅	200.00	90.0	180.00	1,230	221,400	2.0	442,800
							1.0	221,400
~								
~								
~								
計		600.00	88.3	530.00		728,400		2,599,200
								442,800
年額支払賃料				728,400 円 x 12ヶ月 = 8,740,800 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)				保証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 (%))				8,740,800 円 x 6.0 % + 円 x % = 524,448 円				
以上計 + a+ - -				8,216,352 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,599,200 円 x 94.0 % x 1.00 % = 24,432 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 %) 442,800 円 x 94.0 % x 0.2563 = 106,680 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 + + +				8,347,464 円 (26,927 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	朝倉3C(賃) - 1203	1,179 (1,128)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,379	対象基準階の 月額実質賃料 1,688 円/㎡
b	朝倉3K(賃) - 1203	1,624 (1,620)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,660	月額支払賃料 (1,680 円/㎡)
c	朝倉3K(賃) - 1204	1,782 (1,775)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,786	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	463,500 円	92,700,000 x	0.5 %
維持管理費	262,224 円	8,740,800 x	3.0 %
公租公課	土地 25,000 円	査定額	
	建物 695,200 円	92,700,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	92,700 円	92,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	92,700 円	92,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,631,324 円 (	5,262 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	92,700,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0667	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 40 % +
			設備部分 0.0927 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,183,090 円 (19,945 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,347,464 円	
総費用		1,631,324 円	
純収益 -		6,716,140 円	
建物等に帰属する純収益		6,183,090 円	
土地に帰属する純収益 -		533,050 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		506,024 円 (1,632 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	11,500,545 円 (	37,100 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
朝倉(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一 印

鑑定評価額	10,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	朝倉市杷木池田字神子田 5 3 6 番 1 0 外				地積 (m ²)	522	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 (60,200) (その他)	
	長方形 1 : 1.5	店舗兼住宅 W 1	小売店舗のほかスーパー等がみられる国道沿いの商業地域	北 15 m 国道	水道	筑後大石 2.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 30 m、			規模 500 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし 事項		街 路 1 5 m 国道	交通 施設 筑後大石駅 北西方 2.2 km	法令 規制 準都計 (60,200)		
(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	20,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	13,800 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、朝倉市の幹線道路沿線を中心とした商業地域で、隣接するうきは市も含まれる。需要者の中心は、当該地域で低層店舗等で地元住民を主たる客として利用する関係者が中心である。原鶴温泉や筑後川温泉は客足が減少傾向が続いており、地域経済に与える影響は大きく、不動産市況の動きは同様に低調である。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが 5 0 0 m ² で 9 0 0 ~ 1, 2 0 0 万円程度と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、朝倉市で成約した取引事例等より試算され、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。自用目的の店舗が中心であり低層店舗の収益物件も見受けられるが、地価水準に見合うだけの賃料を徴収することができず、収益価格は低位に試算された。本件では、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに周辺市町の商業地や商住混在地の需給動向を勘案のうえ、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,100 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般) 要因	総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約 3 5 %。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地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				(地域) 要因	スーパー、小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域。空き店舗も散見され、商業地としての需要は弱含みである。		
変動率 年間 -1.5 % 半年間 %				(個別) 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	朝倉3C - 308	朝倉市		建付地	()	長方形	南西7.5 m市道 東3.6 m 角地		(都)近商 (100,200)		
b	朝倉3C - 401	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南西8.1 m国道		(都) (60,200)		
c	朝倉3C - 402	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1低専 (40,60)		
d	朝倉3C - 413	朝倉市		更地	()	不整形	北西5 m市道 南東2.5 m 二方路		商業 (100,300)		
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	() 21,567	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	21,353	100 [107.6]	19,845	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,800	
b	() 21,061	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,061	100 [104.0]	20,251	環境 0.0 画地 0.0	20,300	
c	() 23,075	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,075	100 [109.8]	21,015	行政 0.0	21,000	
d	() 23,928	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [98.0]	24,514	100 [115.4]	21,243	その他 0.0	21,200	
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 -0.02	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 +10.0	画地 +0.9	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 -4.5	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	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 -8.5	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.5	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,058,092	444,000	1,614,092	1,288,980	325,112	(0.9742) 316,724	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	7,198,273 円 (13,800 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	130.00	S 1 F		130.00		
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
準都計	60 %	200 %	200 %	522 ㎡	18.0 m x 30.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	S 造平家店舗の一棟貸しを想定			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	130.00	100.0	130.00	1,400	182,000	3.0	546,000	
~									
~									
~									
計		130.00	100.0	130.00		182,000		546,000	
年額支払賃料						182,000 円 x 12ヶ月 = 2,184,000 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						一棟貸しのため共益費は計上しない			
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)						敷金で充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,184,000 円 x 6.0 % + 円 x 6.0 % = 131,040 円			
以上計 + a+ - -						2,052,960 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						546,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 5,132 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						2,058,092 円 (3,943 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	朝倉3C(賃) - 1203	1,179 (1,128)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,310	対象基準階の 月額実質賃料 1,404 円/㎡
b	朝倉3K(賃) - 1203	1,624 (1,620)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,624	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	93,000 円	18,600,000 x	0.5 %
維持管理費	109,200 円	2,184,000 x	5.0 %
公租公課	土地 65,100 円	査定額	
	建物 139,500 円	18,600,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	18,600 円	18,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,600 円	18,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	444,000 円 (	851 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	18,600,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 130.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,288,980 円 (2,469 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,058,092 円	
総費用		444,000 円	
純収益 -		1,614,092 円	
建物等に帰属する純収益		1,288,980 円	
土地に帰属する純収益 -		325,112 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		316,724 円 (607 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	7,198,273 円 (	13,800 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
朝倉(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂 印

鑑定評価額	10,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.0 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	朝倉市宮野字大一原 1 9 4 9 番 1			地積 (m ²)	554	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 (60,200)		
	長方形 2:1	店舗 W 1	低層店舗、戸建住宅等が混在する幹線道路沿いの商業地域	南西15 m 国道、南東側道	下水	甘鉄甘木7.5 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 30 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 30 m、奥行 約 17 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 1.5 m 国道	交通 甘鉄甘木駅 南東方 7.5 km	法令 準都計 (60,200)	規制			
	地域要因の将来予測	低層店舗のほか、戸建住宅等も混在する商業地域である。郊外型大規模店舗への顧客流出により、商業繁華性は衰退傾向にあり、今後も同様の傾向が続くと予測する。							
(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	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	18,800 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	14,600 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は朝倉市全域及び隣接する市町等の商業地域のほか、混在住宅地域も含まれる。主たる需要者は、地場の事業者を中心に全国展開を行っている店舗運営会社である。郊外型大規模店舗へ顧客が流出しており、商業繁華性は衰退傾向にあるため、不動産需要は弱く地価は下落傾向である。また、不動産の取引件数が少なく、需要の中心価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似性を有する取引事例を採用し、適切に試算されており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、各種想定項目が多く、手法の信頼性としては相対的に低い。従って、市場性を反映した比準価格を重視し収益価格を参考にして、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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 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 18,800 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動率	年間 -1.6 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的要因) 人口は減少、世帯数は微増傾向である。商業地需要は文化会館通りに集中し、それ以外の商業地の取得需要は弱い。 (地域要因) 郊外の商業地域であり、地域経済は停滞しており、店舗等の敷地としての需要はやや弱みである。 (個別的要因) 個別的要因に変化はない。		

(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	朝倉3C - 401	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南西8.1 m国道		(都) (60,200)				
b	朝倉3C - 308	朝倉市		建付地	()	長方形	南西7.5 m市道 東3.6 m 角地		(都)近商 (100,200)				
c	朝倉3C - 413	朝倉市		更地	()	不整形	北西5 m市道 南東2.5 m 二方路		商業 (100,300)				
d	朝倉3C - 707	朝倉市		更地	()	不整形	南東10.5 m国道		(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	() 21,061	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,061	$\frac{100}{[114.2]}$	18,442	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0			
b	() 21,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	21,353	$\frac{100}{[120.8]}$	17,676		18,800 18,000			
c	() 23,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	24,514	$\frac{100}{[129.2]}$	18,974		19,400			
d	() 17,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	19,795	$\frac{100}{[107.0]}$	18,500		18,900			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +19.0	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 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 +26.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +4.0	環境 +35.0	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	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： 18,800 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,116,304	631,560	2,484,744	2,110,010	374,734	(0.9739) 364,953	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	8,110,067 円 (14,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	200.00	S 1 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
準都計	60 %	200 %	200 %	554 ㎡	28.0 m x 16.5 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗の一棟貸しを想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しを想定

(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	200.00	100.0	200.00	1,360	272,000	6.0	1,632,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		272,000		1,632,000
年額支払賃料					272,000 円 x 12ヶ月 = 3,264,000 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 (%))					3,264,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 163,200 円			
以上計 + a+ - -					3,100,800 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,632,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 15,504 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					3,116,304 円 (5,625 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	朝倉3C(賃) - 1203	1,179 (1,128)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,445	対象基準階の 月額実質賃料 1,370 円/㎡
b	朝倉3C(賃) - 1204	820 (801)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,302	月額支払賃料 (1,360 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	120,400 円	30,100,000 x	0.4 %
維持管理費	130,560 円	3,264,000 x	4.0 %
公租公課	土地 64,600 円	査定額	
	建物 255,800 円	30,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	30,100 円	30,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,100 円	30,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	631,560 円 (	1,140 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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)	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	0.9739
(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	30,100,000 円	設計監理料率 146,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,110,010 円 (3,809 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,116,304 円	
総費用		631,560 円	
純収益 -		2,484,744 円	
建物等に帰属する純収益		2,110,010 円	
土地に帰属する純収益 -		374,734 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		364,953 円 (659 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	8,110,067 円 (	14,600 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
朝倉(県) 5 - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎 印

鑑定評価額	106,000,000 円	1㎡当たりの価格	66,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	50,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25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	朝倉市甘木字イクジ408番9外				地積(㎡)	1,601	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1:1	店舗S1	小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北西15m市道	水道、下水	甘鉄甘木1.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 150m、北 150m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 40m、			規模	1,600㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 1.5m市道	交通 施設 甘木鉄道甘木駅 南方 1.7km	法令 規制 (都)(60,200)		
(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	67,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	53,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の商業地域である。需要者の中心は、法人企業等が中心である。郊外型大規模店舗が建ち並ぶ当該地域は、朝倉市域における商業中心となっており、周辺地域においては道路整備が進み、新規店舗の開業もみられ、客足、自動車交通量ともに安定しており、土地需要は活発化している。取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から商業地の取引事例を収集して求めた実証的な価格であり、説得力を有している。収益価格は、近隣地域においては需要者は収益性を動機として購入の意思決定を行うものと見られるが、地価水準に見合う賃料が徴求できず低位に求められたものと判断する。以上より、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、類似する他の標準地との検討や市場の需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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/㎡	[] / 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 63,000 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	朝倉市の人口は緩やかに減少傾向にあり、沿道沿い等に大型店舗の進出もみられ、路線商業地域における土地需要は活発な状況である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	街路条件が比較的良好な路線商業地域である。昨年は地価が横ばいの状況にあったが、現在は地価の上昇が続いている。	
変動率 年間 +4.8% 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

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	朝倉 3 C - 706	朝倉市		建付地	()	長方形	南東9.5 m市道 北東4.2 m 角地		(都) 商業 (90,400)		
b	飯塚 3 C - 2	飯塚市		更地	()	ほぼ長方形	北西16 m市道 南西6 m 角地		(都) 準工 (70,200)		
c	飯塚 3 C - 1019	飯塚市		建付地	()	長方形	東20 m市道		準都計 (70,200)		
d	飯塚 3 K - 1008	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	西13 m国道		(都) 準工 (70,200)		
e	小郡 3 C - 37	小郡市		貸家建付地	()	不整形	南東11 m国道		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	() 54,594	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	51,994	100 [77.0]	67,525	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	67,500	
b	() 48,182	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [102.9]	47,339	100 [74.3]	63,713	環境 0.0	63,700	
c	() 48,399	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,077	100 [75.0]	65,436	画地 0.0	65,400	
d	() 45,087	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	44,816	100 [67.3]	66,591	行政 0.0 その他 0.0	66,600	
e	() 30,113	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [50.0]	100 [88.4]	69,015	100 [102.8]	67,135	[100.0] 100	67,100	
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 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -23.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	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 -25.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	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 -32.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.33	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 -2.0	画地 -11.6	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 67,500 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)	
	11,457,000	2,424,400	9,032,600	5,176,710	3,855,890	(0.9742) 3,756,408	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	85,372,909 円 (53,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	500.00	S 1 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)	60%	200%	200%	1,601㎡	40.0 m x 40.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗の一棟貸しを想定			有効率の理由	100.0%	一棟貸しを想定

(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)
							6.0	6,000,000		
1 ~	店舗	500.00	100.0	500.00	2,000	1,000,000				
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		1,000,000				6,000,000
年額支払賃料						1,000,000 円 x 12ヶ月 =		12,000,000 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)						保証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 (%))						12,000,000 円 x 5.0 % 円 x % =		600,000 円		
以上計 + a+ - -								11,400,000 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						6,000,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =		57,000 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 + + +						11,457,000 円 (7,156 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	朝倉3C(賃) - 1203	1,179 (1,128)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [71.0]	100 [100.0]	1,748	対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	朝倉3K(賃) - 1203	1,624 (1,620)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,899	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	朝倉3K(賃) - 1204	1,782 (1,775)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [91.0]	100 [100.0]	2,061	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	373,500 円	74,700,000 x	0.5 %
維持管理費	600,000 円	12,000,000 x	5.0 %
公租公課	土地 741,300 円	査定額	
	建物 560,200 円	74,700,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	74,700 円	74,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	74,700 円	74,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,424,400 円 (	1,514 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	74,700,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,176,710 円 (3,233 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			11,457,000 円
総費用			2,424,400 円
純収益 -			9,032,600 円
建物等に帰属する純収益			5,176,710 円
土地に帰属する純収益 -			3,855,890 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,756,408 円 (2,346 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	85,372,909 円 (		53,300 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
朝倉(県) 9 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一 印

鑑定評価額	312,000,000 円	1㎡当たりの価格	14,200 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市屋永字西原4070番外			地積 (㎡)	22,003 ()	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) 工業 (60,200) (その他)
	長方形 1:2.5	工場	中規模工場のほか住宅も混在する工業地域	西9m市道、三方路	水道	甘鉄甘木2.8km	
(2) 近隣地域	範囲	東 250m、西 0m、南 250m、北 250m			標準的使用	工場地	
	標準的画地の形状等	間口 約 90m、奥行 約 240m、規模 21,000㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 9m市道	交通 甘鉄甘木駅 南東方 2.8km	法令 (都) 工業 (60,200)	
	地域要因の将来予測	中小工場が甘木IC周辺に散見される工場地域。昨今の景気回復の影響により工場地の需要は高く、ICとの接近性も相まって今後も地価は安定的に推移するものと見られる。					
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	14,200 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、朝倉市又は周辺市町のICへの接近性に優るエリアに形成される内陸型工業地域である。需要者の中心は、製造業や物流業を営む事業者である。九州自動車道鳥栖JCを中心に物流施設用地等の工業地への需要が活発化し、地価上昇の影響を受けて、朝倉市の工業地への需要は回復傾向にある。取引される規模によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、朝倉市の工場地及び広敷地の取引事例から試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。収益価格は、内陸型工業地域で、自己使用がほとんどであり、賃貸市場が未成熟で適切な賃料水準が把握できないことから、収益価格を試算することができなかった。本件では、現実の市場を反映した実証的な標準価格を標準とし、採用しなかった他の事例も参考に、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 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,000 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約35%。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地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/㎡			(地域要因)	甘木ICへの交通アクセスに優れる工場地域。自己使用の製造業、物流、倉庫等の多彩な利用が可能のため地価は微増傾向にある。		
	変動率	年間 +9.2%	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	朝倉3C - 301	朝倉市		底地	()	不整形	西6.8 m県道 東5 m 二方路		(都) (70,200)				
b	朝倉3C - 312	朝倉市		建付地	()	不整形	南西15 m国道		準都計 (60,200)				
c	朝倉3K - 911	朝倉市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西8.6 m市道 南西5 m 角地		(都) (70,200)				
d	朝倉3K - 914	朝倉市		底地	()	ほぼ台形	東12.5 m県道 西4 m 二方路		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	() 18,292	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	19,831	$\frac{100}{[126.1]}$	15,726	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,900			
b	() 9,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	11,406	$\frac{100}{[81.1]}$	14,064	画地 +1.0 行政 0.0	14,200			
c	() 15,830	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	15,769	$\frac{100}{[110.5]}$	14,271	その他 0.0	14,400			
d	() 8,212	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.1]}$	11,242	$\frac{100}{[77.5]}$	14,506	その他 0.0	14,700			
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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.5	交通・接近 -2.0	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
c	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -0.5	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.5	交通・接近 -11.0	環境 -15.0	画地 -27.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,200 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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を目的とした工場地であるため、倉庫等の物流施設が建ち並ぶ工場地と異なり、賃貸市場が未成熟であると判断した。						

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