

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
筑前(県) - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司

鑑定評価額	5,250,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 15 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡筑前町依井字宮崎 9 8 6 番 2 9				地積 (m ²)	199	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)		
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東 4 m 町道	水道、下水	高田 2.5 km	(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 20 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 14 m、奥行 約 15 m、		規模	210 m ² 程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 町道	交通 高田駅 北方 2.5 km	法令 (都) 1 住居 (60,160)			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い既存住宅地域で、地域要因に特に変動はない。周辺ではミニ開発による新興住宅が増えている。こうした影響も受け地価水準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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	26,400 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	対象不動産に係る同一需給圏は、筑前町及び周辺市町内の住宅地域である。住宅需要については戸建需要が大半であり、主な市場参加者は、地縁性を指向する一次取得者が中心となっている。不動産需要は、金融緩和の影響により新興分譲地を中心として、既存住宅の取引も好調であり、地価は上昇傾向で推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用の戸建住宅が中心の地域で、共同住宅の利用は少ない。このため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による標準価格の試算を行った。標準価格は、基準地と距離的に近い朝倉市甘木地区内の事例も採用し求めた実証的な価格であり、規範性の高い試算価格が得られた。本件では標準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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 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 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 25,000 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)	筑前町では金融緩和と政策、筑紫野市からの住宅需要の波及もあり、新興のミニ開発の住宅分譲が増加している。			
	変動率 年間 +5.6 % 半年間 %				(地域要因)	幹線道路に近い既存住宅地域で、周辺においてミニ開発分譲や中古住宅の取引も見られ、地価は上昇傾向で推移している。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(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	筑前5C - 716	朝倉郡筑前町		建付地	()	不整形	南5 m町道		(都)近商 (90,200)					
b	筑前5C - 721	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m町道		(都)1住居 (60,160)					
c	朝倉5C - 1203	朝倉市		建付地	()	台形	北4 m市道 東2 m 南4 m 三方路		1住居 (60,160)					
d	朝倉5C - 706	朝倉市		更地	()	ほぼ正方形	北西4 m市道 北西3.5 m 角地		(都)1住居 (70,160)					
e	朝倉5C - 705	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北東3.3 m市道		(都)1住居 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 18,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	30,781	$\frac{100}{[117.6]}$	26,174	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	() 24,070	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,073	$\frac{100}{[123.2]}$	28,468		26,200				
c	() 26,936	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	29,611	$\frac{100}{[115.5]}$	25,637		28,500				
d	() 28,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,508	$\frac{100}{[102.6]}$	27,786		25,600				
e	() 21,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	21,995	$\frac{100}{[91.5]}$	24,038	[100.0] 100	27,800				
										24,000				
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 +0.50	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+12.0 0.0	環境	+5.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+12.0 0.0	環境	+10.0
c	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 -1.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	+10.0
d	正常	% / 月 +0.30	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	-5.0 0.0	環境	+8.0
e	正常	% / 月 +0.25	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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境	-10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,400 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、自己居住を目的とした住宅建設がなされており、賃貸を目的としたものではない。賃貸の事例も、転勤等の特殊事情によるケースであり、収益目的のものは少ない。よって、収益還元法の適用は困難と判断し、非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	6,330,000 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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡筑前町篠隈字鴨牟田 2 2 5 番 1 1 5				地積 (m ²)	(230)	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)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に一部空地もみられる住宅地域	西 4.6 m 町道	水道、下水	津古 4.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 30 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 16 m、			規模	240 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	西鉄津古駅 北東方 4.3 km	法令 (都) 1 低専 (40, 60)	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	27,500 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	同一需給圏は筑前町における住宅地域全域の圏域。需要者の中心は、筑前町のほか周辺市へ通勤する一次取得者や地縁的選好性を有する地元住民等である。開発素地の取引も散見され、小規模な宅地開発による住宅需要も堅調で、既存住宅地の取引においても緩やかながら地価の回復傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地については敷地規模にもよるが 2 5 0 m ² で 6 5 0 ~ 7 5 0 万円程度、新築戸建は 2 , 2 0 0 ~ 2 , 5 0 0 万円程度。							
(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、筑前町の住宅地を中心に取引事例を採用して試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、バス路線が主要交通機関で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。本件では、取引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	対象基準地の標準価格 (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	[]	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 交通 環境 補画地 行政 その他	
	筑前(県) - 1	[105.6]	100	100	[100.0]	27,400	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	26,400 円 / m ²	価格変動状況要因	総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約 3 1 %。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。		
	- 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
変動率		年間	+4.2 %	半年間	%	個別的要因		
						個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑前5C - 301	朝倉郡筑前町		更地	()	不整形	北東4m		(都)準工(60,200)		
b	筑前5C - 306	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ正方形	北6m町道		(都)2低専(50,80)		
c	筑前5C - 309	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	北6m町道		(都)(60,200)		
d	筑前5C - 701	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ台形	北西6m町道 南東13.5m 二方路		(都)1低専(60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 16,642	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [64.0]	26,991	100 [96.5]	27,970	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,000	
b	() 27,298	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,953	100 [101.5]	27,540	画地 0.0 行政 0.0	27,500	
c	() 27,967	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,638	100 [104.5]	27,405	その他 0.0	27,400	
d	() 25,060	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	26,741	100 [98.5]	27,148		27,100	
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 -20.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -0.5	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -20.0	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 +1.5	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.5	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.5	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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を中心とした実需を主とした地域あるため、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	新都市中央鑑定株式会社
筑前(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司

鑑定評価額	6,330,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 15 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	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	朝倉郡筑前町山隈字西三丁牟田 1 5 8 3 番 7 0				地積 (m ²)	209	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	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北 6 m 町道	水道、下水	山隈 150 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 50 m、南 60 m、北 65 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 15 m、		規模	210 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路 基準方位北 6 m 町道	交通 山隈駅 南東方 150 m	法令 (都) (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	甘木鉄道沿線の既存分譲住宅地区で、区画整然とした落ち着いた住宅地域である。周辺ではミニ開発の建売分譲が増えている。住宅需要も堅調で、地価水準も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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,300 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	対象不動産に係る同一需給圏は、筑前町及び隣接市町内の住宅地域である。住宅需要については戸建需要が大半であるため、主な市場参加者は、地縁性を指向する個人や朝倉市等の隣接市町との比較において町内での取得を希望する勤労世帯等が考えられる。不動産需要は、新興分譲地を中心として既成住宅の取引も比較的好調であり、地価は上昇傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用の戸建住宅が中心の地域で、共同住宅の利用は少なく、こ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比準価格の試算を行った。比準価格は、筑前町及び隣接の朝倉市内の取引事例を基礎とする実証的な価格で、規範性の高い試算価格が得られた。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 / 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
(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 補 画地 正 行政 其他	0.0 地 街路 -2.0
	筑前(県) - 1							域 交通 -5.0
	前年指定基準地の価格	[105.6]	100	100	[100.0]	30,200		要 環境 -6.0
	25,000 円 / m ²	100	[100.0]	[87.5]	100			因 行政 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 28,400 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的)	筑前町では金融緩和政策によるマネーの流入、筑紫野市からの住宅需要の波及もあり、ミニ開発の分譲住宅の建設が増加している。			
	- 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)	区画整然とした住宅地域で、閑静な住環境を維持している。住宅需要の回復によって地価も上昇傾向で推移している。			
	変動率	年間 +6.7 %	半年間 %	(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	筑前5C - 701	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ台形	北西6m町道 南東13.5m 二方路		(都) 1低専 (60,80)				
b	筑前5C - 314	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ正方形	北東6m町道		(都) (60,200)				
c	筑前5C - 306	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ正方形	北6m町道		(都) 2低専 (50,80)				
d	筑前5K - 313	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	北西5.7m町道		(都) (60,200)				
e	朝倉5C - 1205	朝倉市		建付地	()	長方形	南東6m市道		(都) 1住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 25,060	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	26,741	$\frac{100}{[96.0]}$	27,855	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	27,900			
b	() 34,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,934	$\frac{100}{[112.7]}$	31,885	0.0 0.0 0.0	31,900			
c	() 27,298	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,953	$\frac{100}{[99.0]}$	28,235	0.0 0.0	28,200			
d	() 27,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,366	$\frac{100}{[87.3]}$	32,493	0.0 0.0	32,500			
e	() 30,729	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,374	$\frac{100}{[100.8]}$	31,125	[100.0] 100	31,100			
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 +0.55	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +15.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 +10.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 -3.0
e	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 +12.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,300円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己居住を目的とした住宅建設がなされており、賃貸を目的としたものではない。賃貸の事例も、転勤等の特殊事情によるケースであり、収益目的のものは少ない。よって、収益還元法の適用は困難と判断し、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

(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	筑前5C - 720	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ台形	南4 m町道		(都) (60,200)		
b	筑前5C - 707	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.6 m町道		(都) (60,200)		
c	筑前5C - 719	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ台形	北東8.5 m県道		(都) (60,200)		
d	筑前5C - 712	朝倉郡筑前町		更地	()	台形	北西4.5 m町道		(都) 2低専 (50,80)		
e	筑前5C - 714	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ正方形	北東5.5 m町道 南東4 m 角地		(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	() 12,825	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [90.0]	14,507	100 [93.1]	15,582	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,300	
b	() 21,174	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,767	100 [131.3]	16,578	環境 0.0	16,200	
c	() 9,063	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,208	100 [67.2]	13,702	画地 -2.0	13,400	
d	() 9,075	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [80.0]	11,661	100 [84.0]	13,882	行政 0.0	13,600	
e	() 23,880	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	23,648	100 [141.8]	16,677	その他 0.0 [98.0] 100	16,300	
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 -5.0	環境 0.0	画地 -10.0	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 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 -32.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +35.0	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： 15,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、農地や農家住宅も混在する中に自己所有を前提とした戸建住宅主体の住宅地域であるため、適切な賃貸事例の収集は困難であることから、収益還元法は非適用とした。					

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	新都市中央鑑定株式会社
筑前(県) - 5	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司

鑑定評価額	4,340,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 15 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 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	朝倉郡筑前町二字古堤 1 2 0 番 1 2				地積 (m ²)	124	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 : 1.2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅を中心とした国道に近い住宅地域	東 4.3 m 町道	水道、下水	筑紫 1.8 km		(その他) (60,172)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 50 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 10 m、奥行 約 12 m、規模			120 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 3 m 町道	交通 西鉄筑紫駅 北東方 1.8 km	法令 (都) 1 住居 (60,172)			
	地域要因の将来予測	筑紫野市に隣接する地区で、特に西鉄大牟田線「筑紫」駅周辺の住宅需要増大の影響で、周辺でミニ開発の戸建分譲が増えており、基準地付近もその影響を受け地価も上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	36,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	25,100 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、筑前町及び隣接市町の住環境の類似する地域である。主な市場参加者は、地縁性を指向する一次取得者のほか、福岡市内への通勤者で、筑紫野市や小都市等の隣接市町との比較において町内での取得を検討するサラリーマン世帯等が中心と考えられる。新規分譲地のほか、中古住宅の取引も見られ、住宅需要は堅調であり、地価も上昇傾向にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が中心の地域であるが、周辺では近年アパート建築も増えており、収益性に注目される取引も増加している。そのため収益還元法も適用した。標準価格は、基準地に近い朝日地区の事例を中心に町内の広域的な事例より求めた価格で、実証的な価格で規範性の高い試算価格が得られた。以上により、本件では標準価格を標準とし、収益価格も勘案し、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 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	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	筑前(県)	- 1							
	前年指定基準地の価格	[105.6]	100	100	[100.0]				
	25,000 円 / m ²	100	[100.0]	[75.7]	100	34,900			
(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 32,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因		(一般的) 要因	筑前町では良好な資金調達環境を背景に、隣接の筑紫野市から波及する住宅需要が増加し、地価も上昇基調で推移している。			
	変動率 年間 +6.7 % 半年間 %				(地域) 要因	幹線道路に近い既存住宅地域で、周辺においてミニ開発分譲や中古住宅の取引が増加し、地価は上昇傾向で推移している。			
					(個別的) 要因	個別的要因に変動はない。			

(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	筑前5C - 724	朝倉郡筑前町		更地	()	不整形	南西4 m町道 南東2 m 角地		(都)準工 (70,200)					
b	筑前5C - 711	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	北東4.2 m町道		(都)2低専 (50,80)					
c	筑前5C - 308	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ長方形	北4.5 m町道		(都)1低専 (40,60)					
d	筑前5C - 312	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ正方形	東6 m町道		(都) (60,200)					
e	筑前5C - 704	朝倉郡筑前町		建付地	()	台形	北西4.3 m町道		(都)1住居 (60,172)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 25,273	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.1]}$	28,813	$\frac{100}{[80.8]}$	35,660	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	35,700				
b	() 31,176	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,579	$\frac{100}{[90.3]}$	36,079	0.0 0.0 0.0	36,100				
c	() 34,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,603	$\frac{100}{[99.0]}$	35,963	0.0	36,000				
d	() 32,516	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,101	$\frac{100}{[91.8]}$	36,058	0.0	36,100				
e	() 27,727	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,252	$\frac{100}{[90.0]}$	32,502	$[100.0]$ 100	32,500				
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 +0.50	街路 画地	0.0 -7.9	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	-5.0 0.0	環境 環境	-15.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-5.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 環境	+10.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 環境	0.0
e	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	1,810,874	358,582	1,452,292	1,331,250	121,042	(0.9763) 118,173	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	3,109,816 円 (25,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60 %	200 %	172 %	124 ㎡	10.0 m x 12.0 m	前面道路：町道 4.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階、2階：共同住宅（各階2DK、35㎡2戸）を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,110	77,700	1.0	77,700
~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,110	77,700	1.0	77,700
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		155,400		155,400
年額支払賃料				155,400 円 x 12ヶ月 = 1,864,800 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								
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 (%))				1,864,800 円 x 5.0 % 円 x % = 93,240 円				
以上計 + a+ - -				1,771,560 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				155,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,476 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 %) 155,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 37,838 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				1,810,874 円 (14,604 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	筑前5C(賃) - 701	1,027 (1,027)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,081	対象基準階の 月額実質賃料 1,135 円/㎡
b	筑前5C(賃) - 501	1,159 (1,111)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,260	月額支払賃料 (1,110 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	85,200 円	21,300,000 x	0.4 %
維持管理費	74,592 円	1,864,800 x	4.0 %
公租公課	土地 7,090 円	査定額	
	建物 149,100 円	21,300,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	21,300 円	21,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,300 円	21,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	358,582 円 (2,892 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	21,300,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100%+ 0.03 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 x 40 % + 0.0628 x 40 % + 0.0889 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,331,250 円 (10,736 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,810,874 円	
総費用		358,582 円	
純収益 -		1,452,292 円	
建物等に帰属する純収益		1,331,250 円	
土地に帰属する純収益 -		121,042 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		118,173 円 (953 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	3,109,816 円 (25,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
筑前(県) - 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一

鑑定評価額	5,120,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			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	朝倉郡筑前町中牟田字野中 1 5 6 番 1				地積 (m ²)	203	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)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模分譲住宅が建ち並び郊外の閑静な住宅地域	北東 6 m 町道	水道、下水	津古 3.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 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 13 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	中牟田小学校北側背後に形成される旧開発分譲地	街路	標準方位 北 6 m 町道	交通施設	西鉄津古駅 北東方 3.4 km	法令 (都) 2 低専 (50,80) 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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,200 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	同一需給圏は筑前町における住宅地域全域の圏域。需要者の中心は、筑前町のほか周辺市へ通勤する一次取得者や地縁的選好性を有する地元住民等である。開発素地の取引も散見され、小規模な宅地開発による住宅需要も堅調で、既存住宅地の取引においても緩やかながら地価の回復傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地については敷地規模にもよるが 200 m ² で 500 ~ 550 万円程度、新築戸建は 2,200 ~ 2,500 万円程度。							
(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、筑前町の住宅地を中心に取引事例を採用して試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、バス路線が主要交通機関で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。本件では、取引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
	公示価格		[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 行政 画地 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 補正 行政 画地 その他	
	筑前(県) - 1		100	100	[101.0]	25,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		24,200 円 / m ²		価格変動状況要因の	変動率 年間 +4.1 % 半年間 %	(一般的要因) 総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約 31%。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。 (地域要因) 周辺地域においては小規模開発業者による新規分譲地のほか、中古住宅の取引も散見され、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。 (個別的要因) 個別要因に変動はない。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号		-					

(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	筑前5C - 316	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ整形	北4 m町道 西3 m 角地		(都) (70,200)		
b	筑前5C - 714	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ正方形	北東5.5 m町道 南東4 m 角地		(都) (70,200)		
c	筑前5C - 303	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ整形	北東6.9 m町道 北西3.3 m 二方路		(都) 2 低専 (60,80)		
d	筑前5C - 701	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ台形	北西6 m町道 南東13.5 m 二方路		(都) 1 低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 24,993	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	24,483	100 [98.0]	24,983	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,200	
b	() 23,880	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	23,648	100 [93.6]	25,265	環境 0.0	25,500	
c	() 16,438	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [72.1]	23,164	100 [96.0]	24,129	画地 +1.0	24,400	
d	() 25,060	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	26,741	100 [105.0]	25,468	行政 0.0 その他 0.0	25,700	
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 +0.30	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 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.5	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -27.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	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 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,200 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を中心とした実需を主とした地域あるため、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	新都市中央鑑定株式会社
筑前(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司

鑑定評価額	37,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 15 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 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	朝倉郡筑前町依井字橋ヶ下 4 9 0 番 1				地積 (m ²)	1,088	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 1:2.5	診療所 RC 2	低層店舗等が建ち並び幹線沿いの路線商業地域	北東10 m 県道、背面道	水道、下水	甘鉄甘木1.9 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 180 m、南 80 m、北 40 m		標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 40 m、		規模	800 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	沿道サ - ビス型の店舗等が建ち並び路線沿いの商業地	街路	10 m 県道	交通施設	甘鉄甘木駅 北西方 1.9 km				
	地域要因の将来予測	低層店舗等が建ち並び路線商業地域であり、商圏としては朝倉市甘木地区内にも属す。周辺背後住宅地の需要の高まりの影響も受け地価は上昇傾向にある。									
(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	二方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	35,000 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	26,500 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	同一需給圏の範囲は、筑前町を中心として、朝倉市や大刀洗町の隣接市町に形成された商業地域である。市場参加者は主に地縁性を指向しつつ沿道型商業店舗や駐車場を有する医院、小売店舗を営む個人事業主や中小企業者が中心と考えられる。又、近年、周辺背後の住宅エリアの需要増の影響も受けている。商業地の取引自体は少なく、中心的な価格帯の把握は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、筑前町の商業地の取引が少ない為隣接の朝倉市の取引事例も採用した。試算の過程を再検討するに、適切な補正がなされており、実証的かつ客観的な試算価格として規範性を有する。一方、収益価格は、試算過程に想定要素が多く含まれており、相対的に規範性は劣ると判断される。以上より、本件では、実証的かつ客観性に富んだ標準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]						
	円 / m ²	100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]						
	円 / m ²	100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,800 円 / m ²		価格形成要因	(一般的要因)	筑前町は金融緩和と政策の効果もあり、住宅地を中心に土地需要は回復傾向にある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			(地域要因)	町内では繁華性の高い幹線道路沿いの商業地であり、郊外型路線商業エリアとして店舗密度も増えている。						
	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 +7.9 %	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	筑前5K - 714	朝倉郡筑前町				更地	()	台形	北西9.5 m国道 北西4.8 m 角地		(都) 1住居 (70,200)			
b	筑前5C - 302	朝倉郡筑前町				建付地	()	ほぼ整形	北東10.3 m国道 北西6.3 m 角地		(都) 準工 (70,200)			
c	朝倉5C - 902	朝倉市				貸家建付地	()	ほぼ台形	北東9.5 m国道 南東3.3 m 角地		(都) (60,200)			
d	筑前5K - 715	朝倉郡筑前町				更地	()	台形	北西4.8 m町道		(都) 1住居 (60,192)			
e	朝倉5C - 704	朝倉市				更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		(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	() 31,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	35,322	$\frac{100}{[99.0]}$	35,679	街路 交通・ 接近 環境	0.0 0.0 0.0	36,000			
b	() 27,403	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,084	$\frac{100}{[77.0]}$	35,174	画地 行政	+1.0 0.0	35,500			
c	() 22,573	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,762	$\frac{100}{[67.5]}$	32,240	その他	0.0	32,600			
d	() 31,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,743	$\frac{100}{[90.7]}$	36,100	その他	0.0	36,500			
e	() 21,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	27,088	$\frac{100}{[83.6]}$	32,402	[101.0] 100		32,700			
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 +0.50	街路 画地	0.0 -7.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 環境	-10.0 -30.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 環境	-30.0 -25.0
c	正常	% / 月 -0.08	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	-10.0 0.0	環境 環境	-25.0 -15.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 環境	-15.0 -20.0
e	正常	% / 月 +0.20	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	-5.0 +10.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 35,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	7,702,360	1,612,600	6,089,760	4,968,240	1,121,520	(0.9763) 1,094,940	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	28,814,211 円 (26,500 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	400.00	S	1 F	400.00		
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 %	1,088 ㎡	21.0 m x 52.0 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	一棟貸しの店舗を想定。			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	400.00	100.0	400.00	1,700	680,000	5.0	3,400,000
~								
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		680,000		3,400,000
年額支払賃料					680,000 円 x 12ヶ月 = 8,160,000 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)					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 (%))					8,160,000 円 x 6.0 % + 円 x % = 489,600 円			
以上計 + a+ - -					7,670,400 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,400,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 31,960 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 + + +					7,702,360 円 (7,079 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	筑前5 K (賃) - 704	1,396 (1,396)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,633	対象基準階の 月額実質賃料 1,707 円/㎡
b	小郡5 K (賃) - 901	1,670 (1,600)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,802	月額支払賃料 (1,700 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	381,000 円	76,200,000 x	0.5 %
維持管理費	326,400 円	8,160,000 x	4.0 %
公租公課	土地	219,400 円	査定額による。
	建物	533,400 円	76,200,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	76,200 円	76,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	76,200 円	76,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,612,600 円 (1,482 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(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	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	76,200,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² x 400.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 x 40 % + 0.0628 x 30 % + 0.0889 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	4,968,240 円 (4,566 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,702,360 円	
総費用		1,612,600 円	
純収益 -		6,089,760 円	
建物等に帰属する純収益		4,968,240 円	
土地に帰属する純収益 -		1,121,520 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,094,940 円 (1,006 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	28,814,211 円 (26,500 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
筑前(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一

鑑定評価額	71,000,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格			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	朝倉郡筑前町高田字下田2508番1				地積(㎡)	2,783	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工(60,200)	
	台形 1:2.5	事務所兼倉庫 S1	営業所、工場、倉庫等が混在する国道沿いの地域	南10m 国道、三方路	水道、下水	太刀洗550m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 280m、南 60m、北 0m			標準的使用	事務所兼倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 70m、			規模	2,800㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 10m国道	交通 太刀洗駅 南東方550m	法令 (都) 準工(60,200)	規制	
(3)最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(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	26,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	16,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑前町及び周辺市町の幹線・準幹線道路沿いで、店舗、営業所等が建ち並び商工混在地域である。需要者の中心は、地元の中企業事業者等である。低金利政策を背景に不動産需要は良好な状態が続いている。店舗・営業所・倉庫等の利用に対する需要は依然として限定的であるが、住宅供給が活発な状況を反映して地価は上昇傾向にある。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、幹線道路沿いの商業地の取引事例及び住宅地の事例を採用して試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。自用目的の店舗、営業所が中心の地域で、地価水準に見合う賃料を徴求することができず、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、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,500 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的 要因)	総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約31%。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	国道沿いの商業地域。店舗需要は厳しいが、周辺背後住宅地の地価回復傾向の影響等もあり、地価は上昇基調へと転じている。			
変動率 年間 +4.1% 半年間 %				(個別的 要因)	個別要因に変動はない。			

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	筑前5C - 302	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ整形	北東10.3m国道 北西6.3m 角地		(都) 準工 (70,200)		
b	筑前5K - 714	朝倉郡筑前町		更地	()	台形	北西9.5m国道 北西4.8m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
c	筑前5C - 304	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ整形	南8m県道 西3m 準角地		(都) (70,200)		
d	筑前5C - 703	朝倉郡筑前町		建付地	()	台形	北東11.5m町道 北西2m 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	() 27,403	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	27,084	100 [108.0]	25,078	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,800	
b	() 31,184	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [92.7]	35,322	100 [137.3]	25,726	環境 0.0	26,500	
c	() 20,407	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [101.0]	20,730	100 [83.3]	24,886	画地 +3.0	25,600	
d	() 27,436	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	29,588	100 [116.2]	25,463	行政 0.0 その他 0.0	26,200	
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 +0.20	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 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -0.5	交通・接近 0.0	環境 +38.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 0.0	環境 +15.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,000 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	10,769,580	2,372,400	8,397,180	6,398,480	1,998,700	(0.9746) 1,947,933	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	45,300,767 円 (16,300 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 (㎡)		
事務所兼倉庫	1,000.00	S 1 F		1,000.00		
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) 準工	70 %	200 %	200 %	2,783 ㎡	26.0 m x 65.0 m	前面道路：国道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	S 造平屋建ての事務所兼倉庫を想定			有効率の理由	100.0 %	1 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)
							6.0	5,700,000		
1 ~ 1	事務所兼倉庫	1,000.00	100.0	1,000.00	950	950,000				
~										
~										
~										
計		1,000.00	100.0	1,000.00		950,000				5,700,000
年額支払賃料						950,000 円 x 12ヶ月 = 11,400,000 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						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 (%))						11,400,000 円 x 6.0 % + 円 x 6.0 % = 684,000 円				
以上計 + a+ - -						10,716,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,700,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 53,580 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 + + +						10,769,580 円 (3,870 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	うきは5C(賃) - 1001	782 (781)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	931	対象基準階の月額実質賃料 955 円/㎡
b	朝倉5C(賃) - 1201	1,300 (1,246)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,238	月額支払賃料 (950 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	484,000 円	96,800,000 x	0.5 %
維持管理費	342,000 円	11,400,000 x	3.0 %
公租公課	土地	675,200 円	査定額
	建物	677,600 円	96,800,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	96,800 円	96,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	96,800 円	96,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,372,400 円 (852 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	96,800,000 円	設計監理料率 94,000 円 / m ² x 1,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,398,480 円 (2,299 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,769,580 円
総費用			2,372,400 円
純収益 -			8,397,180 円
建物等に帰属する純収益			6,398,480 円
土地に帰属する純収益 -			1,998,700 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,947,933 円 (700 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	45,300,767 円 (16,300 円 / m ²)