

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
朝倉 ( 県 ) - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	14,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	31,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) 路線価又は倍率	[ 令和 2 年 1 月 ] 25,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市甘木字木船 1 1 9 7 番 8			地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )  ( その他 )		
	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			
(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 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m 市道	交通 甘鉄甘木駅 南東方 600 m	法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 )			
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅需要は堅調であるが、地価の上昇幅は縮小するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	16,300 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧甘木市の住宅地域である。主な需要者は市内に居住するエンドユーザーのほか、転売を目的とした不動産業者や収益物件の取得を目的とした不動産投資家等とみられる。市域中心部の住宅地では、需要は堅調な状態が続いて、市域における土地取引が集中している。需要の中心は土地 4 4 0 m <sup>2</sup> では 1 3 5 0 万円強、新築の戸建物件であれば 3 , 5 0 0 万円までとみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅のほか、アパートもみられる住宅地域であるが、アパートの賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、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、更には指定基準地価格との検討を踏まえ、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	筑前 ( 県 ) - 1							0.0	-1.0
	前年指定基準地の価格	[ 100.9 ]	100	100	[ 100.0 ]			0.0	-4.0
	23,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 75.1 ]	100	30,900		0.0	-21.0
								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 30,800 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup> 変動率 年間 +0.6 % 半年間 %			価格形成要因	( 一般的 ) 要因	人口は減少傾向、世帯数は微増傾向である。住宅地需要は市域中心部では堅調であるが、それ以外の地域での需要は低迷している。			
					( 地域 ) 要因	旧来からの住宅地域であるが、市域中心部に近く、住宅地需要は堅調な地域である。			
					( 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 2 C - 1205	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	北西7 m市道		(都) 2 低専 (50,80)		
b	朝倉 2 K - 311	朝倉市		建付地	( )	ほぼ整形	南東5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)		
c	朝倉 2 C - 1201	朝倉市		更地	( )	ほぼ台形	北西3.5 m道路 南西3.5 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)		
d	朝倉 2 C - 412	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	西7 m市道 北4.9 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)		
e	筑前 2 C - 718	朝倉郡筑前町		建付地	( )	長方形	南西8.5 m町道 北3.8 m 北東2.8 m 三方路		(都) 1 住居 (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	( ) 26,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	29,509	$\frac{100}{[ 99.0]}$	29,807	街路 0.0 交通・接近 0.0	29,800	
b	( ) 19,067	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,296	$\frac{100}{[ 61.1]}$	31,581	環境 0.0	31,600	
c	( ) 25,754	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	25,375	$\frac{100}{[ 69.8]}$	36,354	画地 0.0	36,400	
d	( ) 33,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,571	$\frac{100}{[ 99.9]}$	32,604	行政 0.0	32,600	
e	( ) 17,718	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,288	$\frac{100}{[ 62.3]}$	27,750	その他 0.0 [100.0] 100	27,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	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 -10.0	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 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -25.0	画地 +2.0	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 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	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： 31,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	6,217,863	1,201,700	5,016,163	4,695,680	320,483	( 0.9719 ) 311,477	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	7,597,000 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 (㎡)		
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㎡程度を想定			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 ~	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,000	240,000	1.0	240,000
							2.0	480,000
2 ~	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,050	252,000	1.0	252,000
							2.0	504,000
~								
~								
~								
計		480.00	100.0	480.00		492,000		492,000
								984,000
年額支払賃料					492,000円 x 12ヶ月 = 5,904,000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)					4,000円/台 x 8台 x 12ヶ月 + = 384,000円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない 0円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )					5,904,000円 x 5.0% + 384,000円 x 5.0% = 314,400円			
以上計 + a+ - -					5,973,600円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					492,000円 x 95.0% x 1.00% = 4,674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%) 984,000円 x 95.0% x 0.2563 = 239,589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 + + +					6,217,863円 ( 13,314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2C(賃) - 1201	953 ( 914 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,007	対象基準階の 月額実質賃料 1,096円/㎡
b	朝倉2C(賃) - 1202	1,021 ( 1,000 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,182	月額支払賃料 ( 1,050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	255,200 円	63,800,000 x	0.4 %
維持管理費	314,400 円	6,288,000 x	5.0 %
公租公課	土地 26,000 円	査定額	
	建物 478,500 円	63,800,000 x	50.0 % x 15.00 / 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 ~	1,201,700 円 (	2,573 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.3 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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 <sup>2</sup> x 480.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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 <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,217,863 円
総費用			1,201,700 円
純収益 -			5,016,163 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 -			320,483 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			311,477 円 ( 667 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	7,597,000 円 (		16,300 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
朝倉(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	2,850,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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 <sup>2</sup> )	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 )  ( その他 )	
	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		
(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 <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5.5 m 市道	交通施設	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	当該地域は戸建住宅や農家住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は活発とはいえず、地価水準は下落傾向が続くと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市域中心部から離れたところに位置する住宅地域である。主な需要者は市内に居住するエンドユーザーとみられる。住宅地に対する需要は市域中心部に集中しており、それ以外の地域に対する需要は弱含みが続いている。需要の中心は、土地 2 6 0 m <sup>2</sup> では 3 0 0 万円弱、新築の戸建物件であれば 2 , 5 0 0 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	市域中心部から離れたところに位置する住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に求められており、説得力を有している。前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年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 11,400 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因の	一般的な要因	人口は減少傾向、世帯数は微増傾向である。住宅地需要は市域中心部では堅調であるが、それ以外の地域での需要は低迷している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				個別的な要因	旧朝倉町・杷木町では、宅地分譲はほとんど見られない。豪雨災害被災者の自宅再建に係る取引も一段落しており、住宅地需要は弱い。		
変動率 年間 -0.9 % 半年間 %				個別的な要因			個別的な要因に変化はない。	

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 2 C - 501	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	南5 m市道 西2 m 角地		準都計 (60,200)	
b	朝倉 2 C - 1227	朝倉市		建付地	( )	不整形	北6.1 m県道		(都) (60,200)	
c	朝倉 2 C - 303	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		準都計 (60,200)	
d	朝倉 2 C - 407	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.3 m市道		準都計 (60,200)	
e	朝倉 2 C - 905	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.9 m市道 南東3.6 m 二方路		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	( ) 10,955	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	10,792	100 [ 78.4 ]	13,765	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,800
b	( ) 8,452	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	8,870	100 [ 83.0 ]	10,687	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,700
c	( ) 10,842	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,755	100 [ 90.0 ]	11,950	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	12,000
d	( ) 14,302	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,202	100 [124.7]	11,389	その他 0.0	11,400
e	( ) 9,983	100 [100.0]	[ 98.6 ] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	9,557	100 [ 86.3 ]	11,074	[100.0] 100	11,100
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 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 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 -0.05	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 -2.0 その他 0.0	環境 -17.0		
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e	正常	% / 月 -0.18	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,300 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		基準地は本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地であり、アパート等はほとんど見られず貸家需要の想定は現実的でない。また、収益性を勘案した価格形成がなされることはないことから、賃貸想定による収益還元法の適用は見送った。						

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	株式会社九銀不動産鑑定所
朝倉(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	4,520,000 円	1㎡当たりの価格	8,050 円 / ㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 2 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市大庭字後園 3 6 9 8 番 2			地積 (㎡)	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	農家住宅と一般住宅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 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 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	当該地域は農家住宅や一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は活発とはいえず、地価水準は下落傾向が続くと予測する。								
(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	8,050 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、市域中心部から離れた農家住宅が多い住宅地域である。他の地域からの転入者はほとんど見られず、需要者は、地縁の嗜好性を有する市内居住者が中心である。住宅地に対する需要は市域中心部に集中しており、市域郊外部に位置する当該地域に対する需要は極めて少ない状態が続いている。需要の中心は、土地 6 0 0 ㎡では 5 0 0 万円弱とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市域中心部から離れたところに位置する農家住宅を主体とした住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。標準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に求められており、説得力を有している。また、指定基準地価格との検討結果も均衡を得ていることから、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した標準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	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	朝倉(県) - 2	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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	11,400 円 / ㎡	[ 99.1 ]	100	100	[ 100.0 ]	8,040			
			100	[ 100.0 ]	[ 140.5 ]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,100 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / ㎡	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
										{ 一般的 要因 }
										{ 地域 要因 }
										{ 個別的 要因 }

(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 2 C - 501	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	南5 m市道 西2 m 角地		準都計 (60,200)		
b	朝倉 2 C - 1227	朝倉市		建付地	( )	不整形	北6.1 m県道		(都) (60,200)		
c	朝倉 2 C - 303	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		準都計 (60,200)		
d	朝倉 2 C - 312	朝倉市		更地	( )	ほぼ台形	北4 m未舗装市道		都計外		
e	朝倉 2 C - 906	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	北西4.9 m市道 南東3.6 m 二方路		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	( ) 10,955	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,792	$\frac{100}{[111.6]}$	9,670	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,670	
b	( ) 8,452	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	8,870	$\frac{100}{[118.8]}$	7,466	画地 0.0 行政 0.0	7,470	
c	( ) 10,842	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,755	$\frac{100}{[128.5]}$	8,370	その他 0.0	8,370	
d	( ) 7,360	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.3 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,308	$\frac{100}{[ 85.1]}$	8,588	その他 0.0	8,590	
e	( ) 10,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	9,573	$\frac{100}{[123.0]}$	7,783	[100.0] 100	7,780	
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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -5.0	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 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +4.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0	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： 8,050 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		基準地は本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地であり、アパート等はほとんど見られず貸家需要の想定は現実的でない。また、収益性を勘案した価格形成がなされることはないことから、賃貸想定による収益還元法の適用は見送った。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	20,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市一木字東屋敷 1 9 4 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )  ( その他 ) ( 60,160 )	
(2) 近隣地域	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		
	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 m <sup>2</sup> 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 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 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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もより異なるが 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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,900 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 )	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 / m <sup>2</sup>				( 地 域 )	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 )	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2C - 1202	朝倉市		更地	( )	不整形	東1.8m未舗装区道		(都)2低専(50,80)	
b	朝倉2C - 1218	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西3.2m市道		(都)1住居(60,160)	
c	朝倉2K - 1207	朝倉市		更地	( )	不整形	北東2.4m市道		(都)1住居(60,160)	
d	朝倉2C - 306	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	北西12m国道		(都)(60,200)	
e	朝倉2C - 304	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	北西6m市道		(都)2低専(50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 13,579	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	15,163	100 [ 72.0]	21,060	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,100
b	( ) 15,885	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,949	100 [ 75.0]	21,265	画地 0.0 行政 0.0	21,300
c	( ) 18,150	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0]	19,201	100 [ 84.2]	22,804	その他 0.0	22,800
d	( ) 15,335	100 [100.0]	[ 99.6] 100	100 [100.0]	100 [ 70.0]	21,820	100 [108.1]	20,185	[100.0] 100	20,200
e	( ) 25,447	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	25,243	100 [110.3]	22,886		22,900
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 -10.0	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 +2.0 その他 0.0	環境 -28.0		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	% / 月 +0.05	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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	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。							

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	12,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	27,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 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	朝倉市堤字大坪 9 7 1 番 2			地積 (m <sup>2</sup> )	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)
	1 : 1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東 6.7 m 市道、南西側道	水道、下水	甘鉄甘木 2 km	(その他) (50,60)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 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 <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.7 m 市道	交通施設	甘木鉄道甘木駅 東方 2 km 法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心と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	角地	+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	27,700 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(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。朝倉市内においては小規模の住宅開発も行われており、地価は上昇傾向を示していたが、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、戸建用地では 1 画地当り 1 0 0 0 万円～1 5 0 0 万円程度で、新築戸建の場合は 2 5 0 0 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、現実に成約した多数の取引事例から標準して求めており、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、当該地域が地縁の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標準価格を標準とし、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 <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 27,700 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因の	(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も、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 / m <sup>2</sup>			(地域要因)	既存の農家住宅、一般住宅等が混在する地域である。近年、地価は上昇していたが、現在は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2C - 301	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	南7.5 m県道		(都)近商(90,200)		
b	朝倉2C - 1201	朝倉市		更地	( )	ほぼ台形	北西3.5 m道路 南西3.5 m 角地		(都)1住居(70,160)		
c	朝倉2C - 1224	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.2 m市道 南西6 m 角地		(都)(70,200)		
d	朝倉2C - 1222	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		(都)1住居(60,160)		
e	朝倉2C - 412	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	西7 m市道 北4.9 m 角地		(都)1低専(50,60)		
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	( ) 27,273	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,055	$\frac{100}{[103.0]}$	26,267	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,100	
b	( ) 25,754	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	25,375	$\frac{100}{[ 93.1]}$	27,256	画地 +3.0 行政 0.0	28,100	
c	( ) 27,301	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,559	$\frac{100}{[ 93.1]}$	28,527	その他 0.0	29,400	
d	( ) 19,331	$\frac{100}{[ 70.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,754	$\frac{100}{[102.9]}$	26,972	その他 0.0	27,800	
e	( ) 33,381	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,571	$\frac{100}{[120.0]}$	27,143	[103.0] 100	28,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	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： 27,700 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		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。					

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	4,980,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	13,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		0.8 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	朝倉市杷木寒水字口ノ下 3 5 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )		
	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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m 市道	交通施設	筑後大石駅 北西方 2.8 km 法令 準都計 ( 60,200 ) 規制		
	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	13,800 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(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。賃貸市場も未成熟であるため、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、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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
		公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 14,400 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	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 <sup>2</sup>					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	-4.2 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	朝倉 2 C - 905	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.9 m市道 南東3.6 m 二方路		準都計 (70,200)	
b	朝倉 2 C - 1221	朝倉市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東3.5 m私道		準都計 (60,200)	
c	朝倉 2 C - 310	朝倉市		建付地	( )	不整形	南東5 m市道		準都計 (60,200)	
d	朝倉 2 C - 1215	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	北東7.5 m市道 南西4.5 m 角地		準都計 (70,200)	
e	朝倉 2 C - 407	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.3 m市道		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	( ) 9,983	100 [100.0]	[ 98.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	9,557	100 [ 68.6]	13,931	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,900
b	( ) 15,124	100 [130.0]	[ 99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,541	100 [ 80.8]	14,283	環境 0.0 画地 0.0	14,300
c	( ) 7,445	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100 [100.0]	100 [ 63.0]	11,735	100 [ 84.2]	13,937	行政 0.0	13,900
d	( ) 12,244	100 [100.0]	[ 97.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	11,771	100 [ 85.0]	13,848	その他 0.0	13,800
e	( ) 14,302	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,202	100 [103.7]	13,695	[100.0] 100	13,700
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 -0.18	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	買込み	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -37.0	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 -15.0		
d	正常	% / 月 -0.18	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 -15.0		
e	正常	% / 月 -0.15	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0		
才比準価格決定の理由								[ 比準価格 :	13,800 円 / ㎡ ]	

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を前提とした一般住宅・農家住宅からなる住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり収益性に馴染まないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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	3,480,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	7,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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 1 6 5 2 番 2				地積 (m <sup>2</sup> )	477	法令上の規制等	
(2) 近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	農家住宅が多く見られる古くからの住宅地域	西 5 m 県道	水道	うきは 5.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 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 25 m、奥行 約 20 m、		規模	500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5 m 県道	交通施設	うきは駅 北方 5.5 km	法令 都計外 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	7,300 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(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。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 <sup>2</sup> で 3 5 0 ~ 4 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、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、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 画地 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	朝倉(県) - 2	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 <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 画地 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	11,400 円 / m <sup>2</sup>	[ 99.1 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 156.8 ]	[ 100.0 ] 100	7,200		地 街路 +0.5 域 交通 0.0 要 環境 +30.0 因 行政 0.0 その他 +20.0
(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 7,600 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	変動率	年間	-3.9 %	半年間	%	(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 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。 (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。
	- 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 <sup>2</sup>								

(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 2 C - 901	朝倉市		更地	( )	長方形	南5 m市道		都計外		
b	朝倉 2 C - 1216	朝倉市		建付地	( )	不整形	南7 m市道		準都計 (60,200)		
c	朝倉 2 C - 311	朝倉市		更地	( )	ほぼ台形	東3 m未舗装道路		都計外		
d	朝倉 2 C - 401	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	北5.5 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	( ) 6,068	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 97.0 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,886	$\frac{100}{[ 80.8 ]}$	7,285	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,290	
b	( ) 5,872	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 97.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	6,045	$\frac{100}{[ 84.0 ]}$	7,196	画地 0.0 行政 0.0	7,200	
c	( ) 7,456	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,411	$\frac{100}{[102.9]}$	7,202	その他 0.0	7,200	
d	( ) 6,980	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 97.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,812	$\frac{100}{[ 92.3 ]}$	7,380	その他 0.0	7,380	
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 -0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 -5.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +0.5	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,300 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			% / 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あるため、賃貸市場が未成熟である判断した。						

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	株式会社九銀不動産鑑定所
朝倉 ( 県 ) - 8	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	6,640,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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 ( m <sup>2</sup> )	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 )  ( その他 )	
	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		
(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 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5.8 m 市道	交通施設	甘鉄甘木駅 南東方 5.2 km 法令 準都計 ( 60,200 ) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市域中心部から離れたところに位置する住宅地域である。主な需要者は、市内に居住するエンドユーザーとみられる。住宅地に対する需要は市域中心部に集中しており、当該地域に対する需要は弱含みが続いている。需要の中心は、土地 5 3 0 m <sup>2</sup> では 6 3 0 万円弱、新築の戸建物件であれば 3 , 0 0 0 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	旧朝倉町の住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に求められており、説得力を有している。よって指定基準地価格との検討を踏まえ、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	朝倉 ( 県 ) - 2 前年指定基準地の価格 11,400 円 / m <sup>2</sup>	[ 99.1 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 95.9 ]	[ 100.0 ] 100	11,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +2.0 -6.0 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 11,900 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 形 成 況 要 因 の	{ 一般的 要因 }	人口は減少傾向、世帯数は微増傾向である。住宅地需要は市域中心部では堅調であるが、それ以外の地域での需要は低迷している。			
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			{ 地域 要因 }	旧朝倉町・杷木町では、宅地分譲はほとんど見られない。豪雨災害被災者の自宅再建に係る取引は一段落し、住宅地需要は弱い。			
変動率 年間 -0.8 % 半年間 %				{ 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2C - 501	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	南5 m市道 西2 m 角地		準都計 (60,200)	
b	朝倉2C - 1227	朝倉市		建付地	( )	不整形	北6.1 m県道		(都) (60,200)	
c	朝倉2C - 303	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		準都計 (60,200)	
d	朝倉2K - 311	朝倉市		建付地	( )	ほぼ整形	南東5 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
e	朝倉2C - 503	朝倉市		建付地	( )	不整形	西10 m市道		(都) (40,60)	
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	( ) 10,955	100 [100.0]	[ 99.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	10,792	100 [ 75.0]	14,389	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	14,400
b	( ) 8,452	100 [100.0]	[ 99.7] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	8,870	100 [ 79.6]	11,143	環境 0.0 画地 0.0	11,100
c	( ) 10,842	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,755	100 [ 86.7]	12,405	行政 0.0	12,400
d	( ) 19,067	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,296	100 [154.7]	12,473	その他 0.0	12,500
e	( ) 12,723	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	13,025	100 [115.9]	11,238	[100.0] 100	11,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 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 -25.0		
b	正常	% / 月 -0.05	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 0.0 その他 0.0	環境 -22.0		
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +48.0		
e	正常	% / 月 -0.07	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +16.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(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		基準地は本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地であり、アパート等はほとんど見られず貸家需要の想定は現実的でない。また、収益性を勘案した価格形成がなされることはないことから、賃貸想定による収益還元法の適用は見送った。						

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	株式会社さくらビジネスパートナーズ
朝倉（県） - 9	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	2,180,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	9,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	朝倉市杷木林田字鍛冶屋前 4 1 5 番 5			地積 (m <sup>2</sup> )	232	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)			
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか、農家住宅も混在する住宅地域	北西 4 m 市道	水道	筑後大石 3.5 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 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 12.5 m、奥行 約 20 m、		規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 m 市道	交通施設	筑後大石駅 北東方 3.5 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。地方都市においても、コロナ過により不動産市況は不透明感が生じている。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,400 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(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。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 2 5 0 m <sup>2</sup> で 2 0 0 ~ 3 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、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、農家住宅及び一般住宅が混在する地域で、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、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	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 <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	朝倉（県） - 2	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 <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	11,400 円 / m <sup>2</sup>	[ 99.1 ]	100	100	[ 100.0 ]	9,280			
			100	[ 100.0 ]	[ 121.8 ]	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 9,600 円 / m <sup>2</sup>		- 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 <sup>2</sup>		変動状況	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。			
	変動率	年間	-2.1 %	半年間	%		一般戸建住宅、農家住宅が混在する旧来型の住宅地域。ミニ開発は見受けられず、不動産需要は低調で、地価は下落傾向にある。			
							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 2 C - 1215	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	北東7.5 m市道 南西4.5 m 角地		準都計 (70,200)		
b	朝倉 2 C - 905	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.9 m市道 南東3.6 m 二方路		準都計 (70,200)		
c	朝倉 2 C - 310	朝倉市		建付地	( )	不整形	南東5 m市道		準都計 (60,200)		
d	朝倉 2 K - 505	朝倉市		建付地	( )	不整形	北西2.6 m未舗装道路		準都計 (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	( ) 12,244	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 97.1 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	11,771	$\frac{100}{[124.2]}$	9,477	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,480	
b	( ) 9,983	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	9,557	$\frac{100}{[101.0]}$	9,462	画地 0.0 行政 0.0	9,460	
c	( ) 7,445	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.3 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 63.0]}$	11,735	$\frac{100}{[121.2]}$	9,682	その他 0.0	9,680	
d	( ) 6,507	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.1 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 75.0]}$	8,511	$\frac{100}{[ 93.6]}$	9,093		9,090	
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 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.5	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.17	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 -25.0	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： 9,400 円/㎡〕				

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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㎡当たりの価格	46,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6)路線価	[令和 2年1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24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	朝倉市甘木字馬場口677番9外				地積(㎡)	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	
	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	(その他) (90,200)	
(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程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 2.0 m県道	交通施設 甘木鉄道甘木駅 南東方 600 m	法令 規制	(都)近商(80,200)	
(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	46,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	34,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、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需要は強くはないが、路線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。今年に入り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。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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	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 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 46,100 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。	〔地域要因〕 最寄駅への接近性が比較的良好な商業地域である。地価上昇の状況にあったが、現在は横ばいの状況にある。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	
	- 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 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 0.0 %	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 2 C - 1223	朝倉市				建付地	( )	ほぼ長方形	北東15 m市道 北西9.5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)			
b	朝倉 2 K - 313	朝倉市				建付地	( )	ほぼ長方形	南西7 m市道 南東4.5 m 角地		(都) (70,200)			
c	朝倉 2 C - 404	朝倉市				建付地	( )	ほぼ台形	東19.5 m県道		(都) 1住居 (60,200)			
d	朝倉 2 C - 1203	朝倉市				建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.3 m市道		(都) 商業 (90,258)			
e	朝倉 2 C - 403	朝倉市				更地	( )	不整形	北東20 m県道		(都) 近商 (90,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 15,480	100 [ 70.0 ]	[100.3] 100	100 [ 80.0 ]	100 [ 97.9 ]	28,321	100 [ 63.1 ]	44,883	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	44,900			
b	( ) 29,039	100 [100.0 ]	[101.2] 100	100 [100.0 ]	100 [ 92.7 ]	31,702	100 [ 69.1 ]	45,878	環境 画地	0.0 0.0	45,900			
c	( ) 35,724	100 [100.0 ]	[100.0] 100	100 [100.0 ]	100 [ 99.0 ]	36,085	100 [ 76.8 ]	46,986	行政	0.0	47,000			
d	( ) 37,973	100 [100.0 ]	[100.0] 100	100 [100.0 ]	100 [100.0 ]	37,973	100 [ 82.7 ]	45,917	その他	0.0	45,900			
e	( ) 38,451	100 [100.0 ]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	40,475	100 [ 83.2 ]	48,648	[100.0] 100	0.0 100	48,600			
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	売急ぎ	% / 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	-2.0	環境	-35.0
			画地	-2.1	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	-6.0	交通・接近	-2.0	環境	-25.0
			画地	-7.3	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	-3.0	環境	-20.0
			画地	-1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-9.0	交通・接近	+1.0	環境	-10.0
			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 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+4.0	環境	-20.0
			画地	-5.0	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： 46,500 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)	
	7,749,590	1,541,640	6,207,950	5,733,340	474,610	( 0.9507 ) 451,212	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	10,743,143 円 ( 34,700 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	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45㎡)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	1,650	280,500	6.0		1,683,000	
2 ~ 2	住宅	200.00	90.0	180.00	1,100	198,000	2.0		396,000	
							1.0		198,000	
3 ~ 3	住宅	200.00	90.0	180.00	1,100	198,000	2.0		396,000	
							1.0		198,000	
~										
~										
計		600.00	88.3	530.00		676,500			2,475,000	396,000
年額支払賃料						676,500 円 x 12ヶ月 =				8,118,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						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 (%) )						8,118,000 円 x 6.0 % 円 x % =				487,080 円
以上計 + a+ - -										7,630,920 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,475,000 円 x 94.0 % x 1.00 % =				23,265 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 %) 396,000 円 x 94.0 % x 0.2563 =				95,405 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 + + +						7,749,590 円 ( 24,999 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2K(賃) - 501	1,650 ( 1,643 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 96.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,719	対象基準階の 月額実質賃料 1,658 円/㎡
b	朝倉30C(賃) - 904	1,802 ( 1,725 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 97.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,858	月額支払賃料 ( 1,650 円/㎡)
c	筑前2K(賃) - 901	1,317 ( 1,261 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 98.0 ]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [100.0]	1,493	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	439,000 円	87,800,000 x	0.5 %
維持管理費	243,540 円	8,118,000 x	3.0 %
公租公課	土地 25,000 円	査定額	
	建物 658,500 円	87,800,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	87,800 円	87,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	87,800 円	87,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,541,640 円 (	4,973 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9507
(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	87,800,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m <sup>2</sup> x 600.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,733,340 円 ( 18,495 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,749,590 円
総費用			1,541,640 円
純収益 -			6,207,950 円
建物等に帰属する純収益			5,733,340 円
土地に帰属する純収益 -			474,610 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			451,212 円 ( 1,456 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	10,743,143 円 (		34,700 円 / m <sup>2</sup> )

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	10,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	20,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) [ 令和 2 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市杷木池田字神子田 5 3 6 番 1 0 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	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)
	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		(その他)
(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 <sup>2</sup> 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 筑後大石駅 北西方 2.2 km	法令 準都計 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	国道沿線に小売店舗等が建ち並ぶ商業地域。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。地方都市においても、コロナ過により不動産市況は不透明感が生じている。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	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 <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格 13,400 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>						
(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、隣接するときは市も含まれる。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 <sup>2</sup> 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、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 <sup>2</sup> )	内 街 路 街 路 標準 交通 補 化 環 境 正 画 地 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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 <sup>2</sup> )	内 街 路 街 路 標準 交通 補 化 環 境 正 画 地 行政 其他
			[ ]	100	100	[ ]		
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	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 20,800 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	(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 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。	
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / m <sup>2</sup>		(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 -3.4 %	半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	朝倉 2 C - 1210	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	東16 m 県道 西3.5 m 二方路		(都) 1 住居 (70,200)		
b	朝倉 2 C - 1223	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東15 m 市道 北西9.5 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)		
c	朝倉 2 K - 316	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東14 m 県道 南東7.3 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)		
d	朝倉 2 C - 309	朝倉市		建付地	( )	不整形	南東9 m 市道		(都) 準工 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 24,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,928	$\frac{100}{[115.0]}$	20,807	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,800	
b	( ) 15,480	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	28,321	$\frac{100}{[131.3]}$	21,570	画地 0.0 行政 0.0	21,600	
c	( ) 28,465	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	27,408	$\frac{100}{[132.6]}$	20,670	その他 0.0	20,700	
d	( ) 23,067	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	25,425	$\frac{100}{[126.1]}$	20,163	その他 0.0	20,200	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 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 +1.0	環境 +30.0	画地 -2.1	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	画地 +5.0	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 -10.0	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			% / 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	453,800	1,604,292	1,288,980	315,312	( 0.9742 ) 307,177	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	6,981,295 円 ( 13,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	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( %) = 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 2 K (賃) - 501	1,650 ( 1,643 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,375	対象基準階の月額実質賃料 1,404 円/㎡
b	朝倉 3 0 C (賃) - 904	1,802 ( 1,725 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,581	月額支払賃料 ( 1,400 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	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 74,900 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 ~	453,800 円 (	869 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.0 % )
(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 <sup>2</sup> x 130.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,288,980 円 ( 2,469 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,058,092 円	
総費用		453,800 円	
純収益 -		1,604,292 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 -		315,312 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		307,177 円 ( 588 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	6,981,295 円 (	13,400 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
朝倉(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	10,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市宮野字大一原 1 9 4 9 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )  ( その他 )	
	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		
(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 <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 1.5 m 国道	交通 施設	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	当該地域は、低層店舗のほか戸建住宅等が見られる商業地域で、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。郊外型大規模店舗への顧客の流出により、既存商業地の地価水準は下落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	19,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	14,400 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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及び商住混在地域である。主な需要者は地元の種類事業者とみられる。郊外型大規模店舗への客足の流出が著しく、商業繁華性は減退している。合併し朝倉市となったからは旧朝倉町や杷木町の商業地に対する需要は低迷している。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	幹線街路沿いの商業地域で、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗の賃料が低位に推移しており、収益価格は低めに試算されたといえる。一方、比準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に求められており説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する比準価格の方を重視するものとして、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、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	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 19,100 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	人口は減少、世帯数は微増傾向。甘木 I . C 周辺での商業地需要は減少傾向に転じ、旧来からの商業地へ需要は低迷が続いている。		
	- 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 <sup>2</sup>					甘木 I . C 周辺での商業集積度が高まり、当該地域の商業繁華性は低下を続けており、需要は弱含みが続いている。		
	変動率	年間	-1.6 %	半年間	%	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 2 C - 302	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	南西8.4 m国道 東7 m 準角地		(都) (70,200)		
b	朝倉 2 C - 1210	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	東16 m県道 西3.5 m 二方路		(都) 1 住居 (70,200)		
c	朝倉 2 C - 404	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	東19.5 m県道		(都) 1 住居 (60,200)		
d	朝倉 2 C - 306	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	北西12 m国道		(都) (60,200)		
e	うきは 2 K - 1010	うきは市		建付地	( )	不整形	南西9.5 m国道		準都計 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 20,651	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	20,084	100 [101.8]	19,729	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	20,100	
b	( ) 24,646	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	23,928	100 [149.5]	16,005	環境 0.0 画地 +2.0	16,300	
c	( ) 35,724	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.0 ]	36,085	100 [143.0]	25,234	行政 0.0 その他 0.0	25,700	
d	( ) 15,335	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	17,969	100 [ 89.9 ]	19,988	[102.0] 100	20,400	
e	( ) 15,519	100 [100.0]	[ 98.1 ] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	16,025	100 [ 86.1 ]	18,612		19,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +48.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +43.0	画地 -1.0	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 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.17	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 -13.0	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： 19,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,978,820	636,300	2,342,520	1,981,980	360,540	( 0.9742 ) 351,238	( 4.8 0.4 ) 4.4 %	
	収益価格	7,982,682 円 ( 14,400 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	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、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 ~	店舗	200.00	100.0	200.00	1,300	260,000	6.0	1,560,000	
~									
~									
~									
計		200.00	100.0	200.00		260,000		1,560,000	
年額支払賃料						260,000 円 x 12ヶ月 = 3,120,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,120,000 円 x 5.0 % 円 x % = 156,000 円			
以上計 + a+ - -						2,964,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,560,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 14,820 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 + + +						2,978,820 円 ( 5,377 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30C(賃) 904	1,802 ( 1,725 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [125.0]	100 [100.0]	1,471	対象基準階の月額実質賃料 1,307 円/㎡
b	朝倉2K(賃) 501	1,650 ( 1,643 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [135.0]	100 [100.0]	1,187	月額支払賃料 ( 1,300 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	143,000 円	28,600,000 x	0.5 %
維持管理費	156,000 円	3,120,000 x	5.0 %
公租公課	土地 65,600 円	査定額	
	建物 214,500 円	28,600,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	28,600 円	28,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,600 円	28,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	636,300 円 (	1,149 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.4 % )
(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	28,600,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> ( 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	1,981,980 円 ( 3,578 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,978,820 円	
総費用		636,300 円	
純収益 -		2,342,520 円	
建物等に帰属する純収益		1,981,980 円	
土地に帰属する純収益 -		360,540 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		351,238 円 ( 634 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	7,982,682 円 (	14,400 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
朝倉(県) 5 - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	63,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6) [令和 2年1月]	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(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)		
	1:1	店舗 S 1	小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北西15 m 市道	水道、下水	甘鉄甘木1.7 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 40 m、規模			1,600 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 15 m 市道	交通 甘鉄甘木駅 南方1.7 km	法令 (都)(60,200)			
	地域要因の将来予測	当該地域は、小売店舗や飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域で、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。地域経済悪化の影響等を受け、地価水準は横ばいもしくは若干の下落傾向に転じると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		63,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		46,500 円/㎡					
	原価法	積算価格		/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、朝倉市全域及び隣接する市町の商業地域である。主な需要者は各種事業者とみられる。郊外型大規模店舗が建ち並ぶ当該地域は、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いるが、地域経済は悪化しており、需要は弱含みとなっている。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	市域中心部の商業地域で、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗の賃料が低位に推移しており、収益価格は低めに試算されたといえる。一方、比準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に求められており説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する比準価格の方を重視するものとして、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 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/㎡	[ ]	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 63,000 円/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	人口は減少、世帯数は微増傾向。甘木 I . C 周辺での商業地需要は減少傾向に転じ、旧来からの商業地へ需要は低迷が続いている。			
	- 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)	周辺地域における道路整備が進み、客足、自動車交通量ともに安定しているが、これまでのような需要の底堅さは見られない。			
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(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2K - 1206	朝倉市		底地	( )	ほぼ整形	北西5.6m市道 北東5.2m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
b	朝倉2C - 301	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	南7.5m県道		(都) 近商 (90,200)		
c	朝倉2K - 316	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東14m県道 南東7.3m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
d	朝倉2K - 313	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西7m市道 南東4.5m 角地		(都) (70,200)		
e	筑前2C - 310	朝倉郡筑前町		更地	( )	ほぼ長方形	東14m町道 南4m 角地		(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	( 30,310 ) 37,888	<u>100</u> [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [103.0]	37,005	<u>100</u> [ 58.5 ]	63,256	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	63,300	
b	( ) 27,273	<u>100</u> [100.0]	[ 99.2 ] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [100.0]	27,055	<u>100</u> [ 47.5 ]	56,958	画地 0.0 行政 0.0	57,000	
c	( ) 28,465	<u>100</u> [100.0]	[101.1] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	27,940	<u>100</u> [ 46.3 ]	60,346	その他 0.0	60,300	
d	( ) 29,039	<u>100</u> [100.0]	[101.2] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 92.7 ]	31,702	<u>100</u> [ 47.5 ]	66,741	その他 0.0	66,700	
e	( ) 27,000	<u>100</u> [100.0]	[100.5] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [103.0]	26,345	<u>100</u> [ 37.6 ]	70,066	[100.0] 100	70,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0	画地 +3.0	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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -50.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 -55.0	画地 +3.0	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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -50.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -60.0	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： 63,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,597,725	2,257,600	8,340,125	5,056,320	3,283,805	( 0.9746 ) 3,200,396	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	74,427,814 円 ( 46,500 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	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、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 ~	店舗	500.00	100.0	500.00	1,850	925,000	6.0	5,550,000
~								
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		925,000		5,550,000
年額支払賃料					925,000 円 x 12ヶ月 = 11,100,000 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)					敷金により担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					11,100,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 555,000 円			
以上計 + a+ - -					10,545,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,550,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 52,725 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 + + +					10,597,725 円 ( 6,619 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30C(賃) - 904	1,802 ( 1,725 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,108	対象基準階の月額実質賃料 1,859 円/㎡
b	朝倉2K(賃) - 501	1,650 ( 1,643 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,684	月額支払賃料 ( 1,850 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	368,000 円		73,600,000 × 0.5 %
維持管理費	555,000 円		11,100,000 × 5.0 %
公租公課	土地	635,400 円	査定額
	建物	552,000 円	73,600,000 × 50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	73,600 円		73,600,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	73,600 円		73,600,000 × 0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,257,600 円 (		1,410 円 / m <sup>2</sup> ) (経費率 21.3 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	73,600,000 円		設計監理料率 143,000 円 / m <sup>2</sup> × 500.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)
元利通増償還率	0.0687		躯体部分 0.0529 × 40 % + 仕上部分 0.0662 × 30 % + 設備部分 0.0921 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	5,056,320 円 ( 3,158 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,597,725 円
総費用			2,257,600 円
純収益 -			8,340,125 円
建物等に帰属する純収益			5,056,320 円
土地に帰属する純収益 -			3,283,805 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			3,200,396 円 ( 1,999 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
		74,427,814 円 ( 46,500 円 / m <sup>2</sup> )	

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	286,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	13,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市屋永字西原 4 0 7 0 番外				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )	
	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 9 m 市道、三方路	水道	甘鉄甘木 2.8 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 0 m、南 250 m、北 250 m		標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 90 m、奥行 約 240 m、規模 21,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	9 m 市道	交通施設	甘鉄甘木駅 南東方 2.8 km 法令 ( 都 ) 工業 (60,200) 規制	
	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思料される。						
(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	比準価格	13,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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	比準価格は、朝倉市の工場地及び広大な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比準価格を標準とし、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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] / 100	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 12,800 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>			価格変動形状要因	変動状況	( 一般的 ) 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。 ( 地域 ) 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ため地価は微増傾向にある。 ( 個別的 ) 個別要因に変動はない。		
	変動率 年間 +1.6% 半年間 %							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	朝倉 2 K - 317	朝倉市		建付地	( )	ほぼ整形	北西14.2 m市道 南西6.6 m 角地		(都) (70,200)		
b	朝倉 2 C - 310	朝倉市		建付地	( )	不整形	南東5 m市道		準都計 (60,200)		
c	朝倉 2 C - 406	朝倉市		更地	( )	不整形	北西5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)		
d	朝倉 2 C - 501	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	南5 m市道 西2 m 角地		準都計 (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	( ) 15,077	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [ 82.4]	18,499	100 [140.4]	13,176	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,300	
b	( ) 7,445	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100 [100.0]	100 [ 63.0]	11,735	100 [ 91.2]	12,867	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	13,000	
c	( ) 10,038	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 80.0]	12,548	100 [100.8]	12,448		12,600	
d	( ) 10,955	100 [100.0]	[ 99.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	10,792	100 [ 83.8]	12,878		13,000	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +35.0	画地 -17.6	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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -20.0	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 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								[ 比準価格 :	13,000 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) ( ) %	
	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