

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

鑑定評価額	3,670,000 円	1㎡当たりの価格	4,250 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡東峰村大字小石原字内野 1 0 2 3 番 1				地積 (㎡)	863	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	不整形 1:2.5	住宅 W 1	中規模一般住宅、農家住宅等が点在する住宅地域	北2.5 m 村道、東側道	水道	添田16 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 75 m、南 75 m、北 60 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 40 m、			規模	600 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	添田 南西方16 km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状角地	-1.0 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,250 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	同一需給圏は東峰村及び周辺市町で農家住宅を中心に形成される住宅地域。JR日田彦山線の復旧方式が決まるなど、九州北部豪雨からの復興は進んでいるものの、他地域からの人口流入が少なく、人口減少と高齢化が同時に進行しているため、住宅地の取引需要は弱い。従来より土地の取引件数が極めて少なく、また取引価格についても取引毎にバラつきがあることから、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	対象不動産は自己利用が主体の一般住宅、農家住宅が点在する住宅地域に存する。周辺にアパート等の貸家は見受けられず、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還元法は適用できなかった。一方比準価格は、隣接市に存する類似不動産の取引事例より求めており市場の実態を反映した説得力の高い価格である。以上より本件では比準価格に基づき鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			域交通要環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			域交通要環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,420 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	九州北部豪雨の復興事業は進んでいるが、他地域からの人口流入が少なく、人口減少と高齢化を背景に地価は下落傾向で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	旧来からの農家住宅である。当地域でも人口の流入が少なく、住宅用地への需要が弱いことから、地価は下落傾向で推移している。			
変動率 年間 -3.8 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	うきは3K - 1009	うきは市		建付地	()	長方形	西6.2 m市道		準都計 (70,200)		
b	朝倉3C - 1207	朝倉市		更地	()	長方形	東4.2 m市道 南4.2 m 角地		都計外		
c	朝倉3C - 708	朝倉市		建付地	()	台形	北西5 m市道 南東4 m 角地		(都) (70,100)		
d	朝倉3C - 411	朝倉市		建付地	()	不整形	東3 m道路		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	() 4,551	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	4,551	100 [109.0]	4,175	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	4,180	
b	() 5,979	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	5,827	100 [131.3]	4,438	環境 0.0 画地 0.0	4,440	
c	() 4,000	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [70.0]	100 [102.0]	5,574	100 [133.8]	4,166	行政 0.0	4,170	
d	() 4,073	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	4,182	100 [99.0]	4,224	その他 0.0	4,220	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	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 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 +25.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 +25.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.0	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： 4,250 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	既存の一般住宅、農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
東峰(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴 印

鑑定評価額	2,810,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,190 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 0.8 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡東峰村大字福井字大境 9 9 3 番 1			地積 (m ²)	671	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域
	長方形 1 : 2.5	住宅 W 2	中規模農家住宅が点在する住宅地域	南西 6 m 村道	水道	夜明 8 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 40 m、		規模	600 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域	街路	南西 6 m 村道	交通施設	夜明 北方 8 km 法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制
	地域要因の将来予測	九州北部豪雨からの復興が進んでいるが、他地域からの人口の流入が少なく、人口減少と高齢化が進行しているため住宅需要は弱含みで推移しており、今後も地価は下落傾向で推移すると予測される。					
(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	4,190 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	同一需給圏は東峰村及び周辺市町で農家住宅を中心に形成される住宅地域。JR 日田彦山線の復旧方式が決まるなど、九州北部豪雨からの復興は進んでいるものの、他地域からの人口流入が少なく、人口減少と高齢化が同時に進行しているため、住宅地の取引需要は弱い。従来より土地の取引件数が極めて少なく、また取引価格についても取引毎にバラつきがあることから、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	対象不動産は自己利用が主体の農家住宅が点在する住宅地域に存する。周辺にアパート等の貸家は見受けられず、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還元法は適用できなかった。一方比準価格は、隣接市に存する類似不動産の取引事例より求めており市場の実態を反映した説得力の高い価格である。以上より本件では比準価格に基づき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
	公示価格 円 / m ²	[] 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 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 4,360 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 -3.9 % 半年間 %		価格形成要因	(一般的) 要因	九州北部豪雨の復興事業は進んでいるが、他地域からの人口流入が少なく、人口減少と高齢化を背景に地価は下落傾向で推移している。		
				(地域) 要因	旧来からの農家住宅である。当地域でも人口の流入が少なく、住宅用地への需要が弱いことから、地価は下落傾向で推移している。		
				(個別的) 要因	個別的的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	朝倉3K - 307	朝倉市		更地	()	ほぼ整形	北2.6 m道路		(都) (60,200)				
b	朝倉3C - 410	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 北西2 m 角地		(都) (70,200)				
c	朝倉3C - 708	朝倉市		建付地	()	台形	北西5 m市道 南東4 m 角地		(都) (70,100)				
d	朝倉3C - 411	朝倉市		建付地	()	不整形	東3 m道路		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	() 3,492	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	3,833	$\frac{100}{[93.5]}$	4,099	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,100			
b	() 4,374	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	4,318	$\frac{100}{[100.8]}$	4,284	画地 0.0 行政 0.0	4,280			
c	() 4,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	5,574	$\frac{100}{[133.8]}$	4,166	その他 0.0	4,170			
d	() 4,073	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	4,182	$\frac{100}{[99.2]}$	4,216	その他 0.0	4,220			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
b	正常	% / 月 -0.07	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 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
c	正常	% / 月 -0.07	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0
d	正常	% / 月 -0.09	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 +5.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,190 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
東峰（県） - 3	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	2,730,000 円	1㎡当たりの価格	6,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	朝倉郡東峰村大字宝珠山字桑ノサコ2 1 1 6 番 2				地積 (㎡)	427	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	台形 2:1	住宅 W 2	農家住宅が点在する県道沿いの住宅地域	東10 m 県道	水道	夜明11 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 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 15 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	農家住宅が点在する県道沿いの住宅地域。	街路	東10 m 県道	交通施設	J R 久大本線 夜明駅 北方 11 km	法令 都計外 土砂災害警戒区域 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	6,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、東峰村及び周辺市町村の農家集落地域である。地縁の選好性を有する地元住民が集落を形成しており同一需給圏外からの転入者は少ない。山間部に位置し住環境や生活利便性に弱く、高齢化・過疎化等の影響や近年の周辺市町村の土地の取引動向等から土地の需要も極めて弱い。山林の取引等は見られるものの、宅地の取引件数が極めて少なく、取引価格帯に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	近隣地域及び周辺地域は、山間部に位置する農家住宅が点在する農家集落地域であるため賃貸需要がほとんど見られない地域である。従って、収益還元法は適用せず、取引事例比較法による試算を行った。比準価格は、市場性に着目して周辺の類似地域において収集した取引事例により試算したものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,600 円/㎡		価格変動形成要因の	(一般的要因)	人口の減少及び高齢化等により、全般的に土地需要は極めて弱く、不動産取引は停滞している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	山間部に位置する農家集落地域である。平成 29 年の豪雨災害等により土地需要はほとんど見られず、地価は下落傾向にある。			
	変動率	年間 -3.0 %		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3C - 1207	朝倉市		更地	()	長方形	東4.2 m市道 南4.2 m 角地		都計外	
b	うきは3K - 1402	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	南3.5 m市道		準都計 (70,200)	
c	朝倉3C - 1202	朝倉市		更地	()	不整形	南4 m市道		都計外	
d	朝倉3C - 1205	朝倉市		建付地	()	台形	南11 m県道 東4 m 角地		都計外	
e	朝倉3C - 708	朝倉市		建付地	()	台形	北西5 m市道 南東4 m 角地		(都) (70,100)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 5,979	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	5,827	100 [92.2]	6,320	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,320
b	() 6,446	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,446	100 [100.6]	6,408	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,410
c	() 6,041	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [93.0]	6,450	100 [96.9]	6,656	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,660
d	() 5,320	100 [70.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	7,600	100 [116.2]	6,540	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,540
e	() 4,000	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [70.0]	100 [102.0]	5,574	100 [92.0]	6,059	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	6,060
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	売急ぎ	% / 月 -0.12	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,400 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
東峰(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	2,840,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	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	朝倉郡東峰村大字小石原字天神前 5 9 6 番 1				地積 (m ²)	239	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現況	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
	長方形 3:1	店舗兼住宅 W 2	小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ商業地域	西 8 m 国道、北側道	水道	添田 16 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 150 m、北 40 m			標準的使用	店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 10 m、規模			250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 8 m 国道	交通 添田駅 南西方 16 km	法令	都計外 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²						
	原価法	積算価格 / 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、東峰村及び周辺市町村の商業地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する個人商店等が中心である。需要の中心となる価格帯は、村内における不動産取引が極めて少ないため、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。東峰村は人口の減少や高齢化及び平成 29 年の九州北部豪雨による災害の影響により、商業地の土地需要は極めて弱く地価の下落傾向が続いている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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、当該地域は自用の小規模店舗、窯元等が存する地域であり、賃貸需要は、ほとんど見られない地域であり、収益性に馴染まないため適用しなかった。以上により、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、市場の需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		標準化補正 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		標準化補正 行政 その他	地域 交通 環境 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 12,100 円 / m ²		価格形成要因の	(一般的要因)	人口の減少及び高齢化等により、全般的に土地需要は極めて弱く、不動産取引は停滞している。			
	- 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 ²			(地域要因)	国道沿いの商業地域であるが、繁華性は低い。平成 29 年の豪雨災害等により土地需要はほとんど見られず、地価は下落傾向にある。			
	変動率	年間 -1.7 % 半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	朝倉3C - 507	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.5 m県道		(都) (70,200)				
b	朝倉3C - 704	朝倉市		更地	()	ほぼ整形	南西11.5 m国道		準都計 (60,200)				
c	朝倉3K - 911	朝倉市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西8.6 m市道 南西5 m 角地		(都) (70,200)				
d	朝倉3C - 312	朝倉市		建付地	()	不整形	南西15 m国道		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	() 10,119	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,068	$\frac{100}{[87.3]}$	11,533	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0			
b	() 9,527	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,413	$\frac{100}{[85.9]}$	10,958		11,900			
c	() 15,830	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	15,769	$\frac{100}{[128.8]}$	12,243		12,600			
d	() 9,666	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	11,406	$\frac{100}{[98.8]}$	11,545		11,900			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.05	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.12	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,900 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ地域であるが、賃貸需要はほとんど認められず、収益性に馴染まないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ