

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
朝倉 ( 県 ) - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	15,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	32,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市甘木字木船 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 )
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅とアパートが建ち並ぶ住宅地域	南東 5 m 市道	水道、下水	甘鉄甘木 600 m	
(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 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5 m 市道	交通施設	甘鉄甘木駅 南東方 600 m 法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅のほか低層アパートも存する住宅地域であり、今後も同程度の利用状況で推移すると思料する。周辺ではミニ分譲もみられ、地価は緩やかながらも上昇傾向で推移している。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	32,800 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	23,500 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、旧甘木市を中心にその周辺の住宅地域である。主たる需要者は市内に居住するサラリーマン世帯等の一次取得者のほか、転売を目的とした不動産業者、収益物件の取得を目的とした不動産投資家等も含まれる。市域中心部においてミニ分譲が活発に行われており、売れ行きも比較的堅調である。需要の中心となる価格帯は土地のみで 1,500 万円、新築の戸建住宅であれば 3,000 万円 ~ 4,000 万円前後である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、類似性を持つ複数の事例を採用し求めており、客観的かつ実証的な価格である。他方、収益還元法は、計算過程に想定要素を多く含むため、客観性に欠け、説得力が劣る。また、本件の典型的な需要者である個人は、収益性よりも市場性や快適性を重視して取引意思を決定すると考えられる。よって、現実の市場性を反映する比準価格を重視し、収益価格を参考にするとともに、指定基準地との均衡を考慮の上、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 <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
	筑前 ( 県 ) - 1						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 24,000 円 / m <sup>2</sup>	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [ 77.8 ]	[100.0] 100	32,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,500 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>		価格形成要因	( 一般的要因 ) 人口は減少、世帯数は微増傾向である。利便性の良好な地域の不動産需要は比較的堅調であるが、郊外の不動産需要は弱い。 ( 地域要因 ) 市域中心部に近く居住環境が良好な住宅地域である。周辺では宅地分譲も見られ、宅地需要は堅調である。 ( 個別的要因 ) 個別的要因に変化はない。			
	変動率 年間 +2.2 % 半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	朝倉4K - 911	朝倉市		貸家建付地	( )	不整形	西4.3 m市道		(都) 1住居 (60,172)		
b	朝倉4C - 404	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m私道		(都) 1住居 (60,200)		
c	朝倉4K - 1209	朝倉市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
d	朝倉4C - 402	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	北3.4 m道路 西2 m 角地		(都) 1住居 (60,160)		
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	( ) 26,129	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	27,611	$\frac{100}{[83.2]}$	33,186	街路 交通・ 0.0	33,200	
b	( ) 27,628	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,125	$\frac{100}{[83.5]}$	33,683	接近 0.0		
c	( ) 31,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,995	$\frac{100}{[98.0]}$	32,648	環境 0.0		
d	( ) 29,227	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,314	$\frac{100}{[88.4]}$	33,161	画地 行政 0.0		
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0		
									<b>[100.0]</b> 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -16.0	画地 -3.0	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 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -6.0	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： 32,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,251,263	1,621,520	5,629,743	5,166,720	463,023	( 0.9719 ) 450,012	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	10,975,902 円 ( 23,500 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 (㎡)		
共同住宅	240.00	W 2 F		480.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	200%	467㎡	17.5 m x 25.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDK、約60㎡を想定			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,170	280,800	1.0	280,800	
							2.0	561,600	
2 ~ 2	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,210	290,400	1.0	290,400	
							2.0	580,800	
~									
~									
~									
計		480.00	100.0	480.00		571,200		571,200	
								1,142,400	
年額支払賃料				571,200円 x 12ヶ月 =				6,854,400円	
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円	
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000円/台 x 8台 x 12ヶ月 +				= 480,000円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない。				0円	
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				6,854,400円 x 5.0% + 480,000円 x 5.0% =				366,720円	
以上計 + a+ - -								6,967,680円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				571,200円 x 95.0% x 1.00% =				5,426円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 1,142,400円 x 95.0% x 0.2563 =				278,157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 + + +				7,251,263円 ( 15,527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4C(賃) - 1201	891 ( 891 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,225	対象基準階の 月額実質賃料 1,260円/㎡
b	朝倉4C(賃) - 1202	781 ( 781 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,292	月額支払賃料 ( 1,210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	491,400 円	70,200,000 x	0.7 %
維持管理費	366,720 円	7,334,400 x	5.0 %
公租公課	土地 26,300 円	査定額	
	建物 596,700 円	70,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	70,200 円	70,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	70,200 円	70,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,621,520 円 (	3,472 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 22.4 % )
(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	70,200,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m <sup>2</sup> x 480.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0736	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0587 x 40 % + 0.0798 x 40 % + 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	5,166,720 円 ( 11,064 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,251,263 円	
総費用		1,621,520 円	
純収益 -		5,629,743 円	
建物等に帰属する純収益		5,166,720 円	
土地に帰属する純収益 -		463,023 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		450,012 円 ( 964 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	10,975,902 円 (	23,500 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
朝倉(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	2,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 4 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 4 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 )	
	長方形 1 : 3	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域	北東 5.5 m 市道	下水	甘鉄甘木 7 km		
(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 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	
(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	11,100 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、朝倉市郊外の農家住宅等が存する地域である。主たる需要者は、地域内居住者及び地縁的選好性を有する個人が中心となり、他エリアからの流入はほとんどない。朝倉市中心部と異なりミニ開発もなく、不動産取引も少ないため、地価は軟調に推移している。需要の中心となる価格帯は敷地規模により異なるが、土地のみで 3 0 0 万円程度、新築戸建で 2, 0 0 0 万円 ~ 3, 0 0 0 万円程度と史料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等の利用はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟である。そのため、評価に当たっては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。他方、類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	
	公示価格	[ ] 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 其 他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,200 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	人口は減少、世帯数は微増傾向である。利便性の良好な地域の不動産需要は比較的堅調であるが、郊外の不動産需要は弱い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				朝倉市郊外の農家住宅及び一般住宅も存する地域。不動産の取得需要は弱く、地価は下落傾向で推移している。			
変動率 年間 -0.9 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	朝倉4C - 1209	朝倉市		建付地	( )	台形	南東7.5 m市道 北東3.9 m 角地		都計外	
b	朝倉4C - 915	朝倉市		建付地	( )	不整形	南4.1 m市道 東4 m 二方路		(都) (60,200)	
c	朝倉4C - 902	朝倉市		更地	( )	ほぼ台形	南東8.7 m市道 北8.2 m 角地		(都) (70,200)	
d	朝倉4K - 512	朝倉市		底地	( )	ほぼ長方形	北9 m市道 西9.5 m 角地		(都) (70,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 9,983	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	10,166	100 [ 91.9 ]	11,062	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,100
b	( ) 8,669	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [ 92.7 ]	9,296	100 [ 81.2 ]	11,448	環境 0.0	11,400
c	( ) 8,934	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	9,638	100 [ 91.8 ]	10,499	画地 0.0	10,500
d	( ) 9,677	100 [100.0]	[ 99.0 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	9,392	100 [ 87.7 ]	10,709	行政 0.0 その他 0.0	10,700
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -2.0	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 -9.0		
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -7.3	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 -18.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -7.3	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 -10.0		
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -14.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,100 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
朝倉(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	4,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	7,850 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市大庭字後園 3 6 9 8 番 2			地積 (m <sup>2</sup> )	561	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200)
	台形 1:1.2	住宅 W 2	農家住宅のほか農地が見られる住宅地域	南東 8 m 県道	下水	甘鉄甘木 7.5 km	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 27 m、規模			600 m <sup>2</sup> 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	農家住宅や一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。市郊外に位置しており宅地分譲は殆ど見られず、土地の取得需要は弱い。今後も現況程度の利用状態で推移し、地価は下落傾向が続くと思料する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	7,850 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、朝倉市全域であるが、特に郊外に点在する農家集落地域である。中心となる需要者は、地縁的選好性を有する個人であり、圏外からの転入者は殆どない。郊外の農家住宅地では係る状況のため、市場競争力は弱く、また不動産取引数も少ない。需要の中心となる価格帯は土地のみで 4 0 0 万円 ~ 5 0 0 万円程度、新築戸建であれば 2 , 0 0 0 万円 ~ 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	近隣地域は、自用の一般住宅を中心とした住宅地域であり、共同住宅はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟な地域である。そのため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。他方、類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた標準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では、現実の市場性を反映した標準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
		100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	朝倉(県) - 2						0.0 地 街路 -2.0
	前年指定基準地の価格	[ 99.1 ]	100	100	[ 100.0 ]	7,810	0.0 域 交通 0.0
	11,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 142.1 ]	100		0.0 要 環境 +45.0
							0.0 因 行政 0.0
							0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,950 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 -1.3 % 半年間 %			価格形成要因	(一般的要因)	人口は減少、世帯数は微増傾向である。利便性の良好な地域の不動産需要は比較的堅調であるが、郊外の不動産需要は弱い。	
					(地域要因)	朝倉市郊外の農家集落地域である。外部からの転入者は殆どなく、不動産の取得需要は少ない。そのため地価は弱含みで推移している。	
					(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4C - 702	朝倉市		建付地	( )	不整形	南3.3 m未舗装道路		(都) (60,200)				
b	朝倉4C - 902	朝倉市		更地	( )	ほぼ台形	南東8.7 m市道 北8.2 m 角地		(都) (70,200)				
c	朝倉4C - 904	朝倉市		更地	( )	台形	東5.7 m市道 北5 m 角地		準都計 (70,200)				
d	朝倉4C - 915	朝倉市		建付地	( )	不整形	南4.1 m市道 東4 m 二方路		(都) (60,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 7,115	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	8,894	$\frac{100}{[110.7]}$	8,034	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	( ) 8,934	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	9,638	$\frac{100}{[126.0]}$	7,649		7,650			
c	( ) 6,016	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	6,451	$\frac{100}{[83.3]}$	7,744		7,740			
d	( ) 8,669	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	9,296	$\frac{100}{[117.4]}$	7,918		7,920			
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 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +19.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +26.0	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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	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 +21.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 7,850 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
朝倉(県) - 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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	朝倉市一木字東屋敷 1 9 4 番 1			地積 (㎡)	885	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)
	長方形 4:1	住宅 B 2	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	西 3.5 m 県道	水道、下水	甘鉄甘木 1.7 km	(その他) (60,160)
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 2,000 m		標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模		600 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.5 m 県道	交通施設	甘木鉄道甘木駅 南東方 1.7 km 法令 (都) 1 住居 (60,160) 規制
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域である。地域要因に特段の変動は見受けられず、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	標準価格	20,900 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の住宅地域と判断される。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。需給動向としては、市中心部の良好な居住環境の住宅地域を除いて少子・高齢化の影響等もあり、総じて住宅地の需要は弱い。土地取引の中心となる価格帯は、標準的な画地規模で概ね 1,600 万円 ~ 2,000 万円程度の水準である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域である。自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,900 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	朝倉市の人口は、微減傾向にある。市中心部の良好な住宅地域においては、住宅地としての需要は概ね底堅く、安定的に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	農家住宅、一般住宅等が混在する既成の住宅地域である。地価の水準は概ね横ばい傾向で推移している。		
	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4C - 302	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	北西12 m国道		(都)準工 (60,200)			
b	朝倉4C - 701	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東7 m市道 北東2 m 角地		(都)近商 (100,200)			
c	朝倉4K - 1212	朝倉市		建付地	( )	長方形	西6.7 m市道 北4 m 角地		1低専 (50,60) 高さ制限最高10m			
d	朝倉4C - 403	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	東2.4 m道路		(都)1住居 (60,160)			
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	( ) 19,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,432	$\frac{100}{[91.0]}$	21,354	街路 交通・ 0.0	21,400		
b	( ) 15,986	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	22,159	$\frac{100}{[107.1]}$	20,690	接近 環境 0.0	20,700		
c	( ) 21,885	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,452	$\frac{100}{[107.1]}$	20,964	画地 行政 0.0	21,000		
d	( ) 15,125	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	17,276	$\frac{100}{[83.5]}$	20,690	その他 0.0	20,700		
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 +0.10	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 +0.20	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 0.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.21	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 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -13.0	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： 20,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の一般住宅、農家住宅を中心とする既成の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
朝倉(県) - 5	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額	13,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	29,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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 )	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	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 程度、形状 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	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,200 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と判断される。需要者の中心は、地縁の選好性を有する個人等である。需給動向としては、市中心部周辺においては小規模な戸建住宅の開発、新規分譲が行われており、安定した需要が認められる。土地取引の中心となる価格帯は、標準的な画地規模で約 1,000 万円 ~ 1,500 万円程度、新築の戸建住宅の場合は約 2,500 万円前後程度の水準である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模の一般住宅が建ち並び住宅地域である。自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 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	[ ]	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	[ ]	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 28,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	〔 一般的 要因 〕	朝倉市の人口は、微減傾向にある。市中心部の良好な住宅地域においては、住宅地としての需要は概ね底堅く、安定的に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔 地域 要因 〕	中規模の一般住宅等が建ち並び住宅地域である。地価の水準は、緩やかな上昇基調で推移している。	
変動率 年間 +2.5 % 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4C - 404	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m私道		(都) 1住居 (60,200)	
b	朝倉4C - 402	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	北3.4 m道路 西2 m 角地		(都) 1住居 (60,160)	
c	朝倉4C - 706	朝倉市		建付地	( )	不整形	南東4 m市道		(都) (60,200)	
d	朝倉4C - 1201	朝倉市		建付地	( )	長方形	北3.6 m市道 西2.8 m 角地		(都) 商業 (100,240)	
e	朝倉4K - 911	朝倉市		貸家建付地	( )	不整形	西4.3 m市道		(都) 1住居 (60,172)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 27,628	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,125	100 [102.0]	27,574	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	28,400
b	( ) 29,227	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	29,314	100 [103.8]	28,241	画地 +3.0 行政 0.0	29,100
c	( ) 25,917	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	28,941	100 [101.6]	28,485	その他 0.0	29,300
d	( ) 25,999	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [93.0]	100 [100.9]	27,707	100 [100.0]	27,707	[103.0] 100	28,500
e	( ) 26,129	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	27,611	100 [97.4]	28,348		29,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 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 0.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +6.0		
c	正常	% / 月 +0.10	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 -4.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.25	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 +8.0 その他 0.0	環境 -8.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,200 円/㎡〕			



(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(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 %/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	第一種低層住居専用地域であり、収益性よりも居住の快適性を重視する自用の一般住宅が多く、賃貸市場も未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
朝倉(県) - 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額	4,730,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	13,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) [ 令和 4年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	0.9 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)
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	東 7 m 市道	水道	筑後大石 2.8 km	(その他) 土砂災害警戒区域
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 1,000 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 特にない		街 7 m市道	交通 筑後大石駅 北西方 2.8 km	法令 準都計 (60,200)	規制 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	旧杷木町エリアのほぼ中心部に位置する一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域である。九州北部豪雨による影響で、農地の一部は復旧されていないことから、地価は下落基調で推移している。					
(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	13,100 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と判断される。需要者の中心は、地元居住者等であり、他の地域からの転入は総じて少ない。需給動向としては、九州北部豪雨により被災した自宅の再建に係る取引等が見受けられるが、市中心部を除いては依然として住宅地の需要は弱い。土地取引の中心となる価格帯は、標準的な画地規模で概ね 5 0 0 万円前後程度の水準である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を助案のうえ、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 街路 標準化 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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化 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 13,300 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>		価格変動要因	変動状況	(一般的要因)	朝倉市の人口は、微減傾向にある。市中心部の良好な住宅地域においては、住宅地としての需要は概ね底堅く、安定的に推移している。	
	変動率 年間 -1.5 % 半年間 %				(地域要因)	既存住宅の中に農地等が見られる住宅地域である。住宅地としての需要は低調で、地価の水準も依然として下落基調で推移している。	
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	朝倉4K - 311	朝倉市		更地	( )	ほぼ整形	南東4 m市道		(都) (600,200)				
b	朝倉4C - 309	朝倉市		更地	( )	ほぼ整形	東6.5 m市道 南6.5 m 角地		(都) (70,200)				
c	朝倉4C - 908	朝倉市		建付地	( )	ほぼ整形	南3 m私道		準都計 (60,200)				
d	朝倉4C - 503	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	南東2.7 m市道		準都計 (60,200)				
e	朝倉4C - 1209	朝倉市		建付地	( )	台形	南東7.5 m市道 北東3.9 m 角地		都計外				
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	( ) 12,217	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,351	$\frac{100}{[ 96.8]}$	12,759	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,800			
b	( ) 14,224	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,141	$\frac{100}{[108.0]}$	13,094	画地 0.0 行政 0.0	13,100			
c	( ) 12,027	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,931	$\frac{100}{[ 91.2]}$	13,082	その他 0.0	13,100			
d	( ) 10,283	$\frac{100}{[ 70.0]}$	[ 99.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,587	$\frac{100}{[110.4]}$	13,213	その他 0.0	13,200			
e	( ) 9,983	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	10,166	$\frac{100}{[ 76.4]}$	13,306	[100.0] 100	13,300			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -8.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -17.0	画地 -2.0	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： 13,100 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の一般住宅の中に農地等が見受けられる住宅地域で、賃貸目的の住宅は認められず、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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

鑑定評価額	3,390,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	7,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 4 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 4 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	
	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	法令規制	都計外
地域要因の将来予測	農家住宅が多い旧来型の住宅地域。少子高齢化、人口減少の影響もあり、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。旧杷木町に存する当該地域はミニ開発の影響はさほど受けないエリアである。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,100 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、地域内居住者及び緑地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 3 0 ~ 3 5 0 万円程度と料される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、朝倉市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であり、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は非適用とした。本件では、現実の市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示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 訳	標 街路	地 街路
	標準地番号	-						準 交通	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	朝倉(県) - 2							準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	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 街路	地 街路
	継続 新規 前年標準価格 7,200 円 / m <sup>2</sup>							準 交通	域 交通
対年象標の基準地格の等前か	- 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	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 街路	地 街路
	代表標準地 標準地 標準地番号							準 交通	域 交通
対年象標の基準地格の等前か	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 街路	地 街路
	標準地番号							準 交通	域 交通
対年象標の基準地格の等前か	公示価格	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 街路	地 街路
	公示価格							準 交通	域 交通
対年象標の基準地格の等前か	変動率	年間	半年間	変動率	変動率	変動率	内 訳	標 街路	地 街路
	-1.4 %	%	%	%	%	%		準 交通	域 交通

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4C - 504	朝倉市		建付地	( )	不整形	南西3m市道		都計外	
b	朝倉4C - 1207	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	南東4.5m市道 東4.3m 準角地		都計外	
c	朝倉4C - 705	朝倉市		更地	( )	不整形	南7m市道		準都計 (60,200)	
d	朝倉4C - 904	朝倉市		更地	( )	台形	東5.7m市道 北5m 角地		準都計 (70,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 6,760	100 [100.0]	[ 98.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	6,830	100 [ 94.9]	7,197	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,200
b	( ) 7,920	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	7,703	100 [108.4]	7,106	環境 0.0	7,110
c	( ) 4,769	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	5,256	100 [ 75.0]	7,008	画地 0.0	7,010
d	( ) 6,016	100 [100.0]	[ 99.4] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7]	6,451	100 [ 93.1]	6,929	行政 0.0 その他 0.0	6,930
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.25	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 -6.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	% / 月 -0.12	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 -0.5 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 -0.10	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 +5.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -7.3	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 -5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,100 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
朝倉 ( 県 ) - 8	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	6,530,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) [ 令和 4 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 5.8 m 市道	交通 甘鉄甘木駅 南東方 5.2 km	法令 準都計 ( 60,200 )	規制		
	地域要因の将来予測	農家住宅や一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。新たな宅地分譲は殆ど見られず、今後も現況程度の利用状態が持続すると予測する。住宅地の取得需要は弱く、地価水準は下落傾向が続くと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	11,600 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、朝倉市内の戸建住宅を中心とした住宅地域である。主たる市場参加者は、地縁的選好性を持ち、市内及び近隣市町村へ通勤する世帯所得者を中心とした個人であり、市外からの転入は少ない。市中心部はミニ分譲が行われ、売れ行きも比較的堅調であるが、郊外の住宅地域はミニ分譲や不動産の取引件数も少なく、朝倉市内の住宅地域は二極化傾向が進んでいる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等の利用はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟である。そのため、評価に当たっては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。他方、類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた標準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では現実の市場性を反映した標準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / 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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	朝倉 ( 県 ) - 2								
	前年指定基準地の価格	[ 99.1 ]	100	100	[ 100.0 ]	11,600			
	11,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 95.9 ]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,700 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>		価格変動状況要因	( 一般的 ) 要因	人口は減少、世帯数は微増傾向である。利便性の良好な地域の不動産需要は比較的堅調であるが、郊外の不動産需要は弱い。				
	変動率 年間 -0.9 % 半年間 %			( 地域 ) 要因	朝倉市郊外の住宅地域である。周辺での宅地開発はほとんど見られず、戸建住宅地としての取得需要は弱い。				
				( 個別的 ) 要因	個別的要因に変化はない。				



(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	朝倉4C - 915	朝倉市		建付地	( )	不整形	南4.1 m市道 東4 m 二方路		(都) (60,200)					
b	朝倉4C - 1209	朝倉市		建付地	( )	台形	南東7.5 m市道 北東3.9 m 角地		都計外					
c	朝倉4C - 303	朝倉市		更地	( )	ほぼ台形	北4 m市道 東4 m 南4 m 三方路		(都)近商 (100,200)					
d	朝倉4C - 703	朝倉市		更地	( )	長方形	北東9 m市道		(都) (60,200)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 8,669	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	9,296	$\frac{100}{[80.2]}$	11,591	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 9,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	10,166	$\frac{100}{[85.9]}$	11,835		11,600				
c	( ) 16,356	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.1]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	15,748	$\frac{100}{[135.6]}$	11,614		11,600				
d	( ) 7,853	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,853	$\frac{100}{[73.8]}$	10,641		10,600				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ ]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[100.0]$ 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 -7.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-19.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-15.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+37.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-29.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,600 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額	2,130,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	9,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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)	
	長方形 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。旧杷木町に存する当該地域はミニ開発の影響はさほど受けないエリアである。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,200 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、地域内居住者及び緑地縁関係者が中心で、他エリアからの転入等は殆ど見受けられない。原鶴温泉や筑後川温泉は客足が減少傾向が続いており、地域経済に与える影響は大きく、不動産市況の動きは同様に低調である。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが 2 5 0 m <sup>2</sup> で 2 0 0 ~ 2 5 0 万円程度と料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、朝倉市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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	朝倉(県) - 2 前年指定基準地の価格 11,200 円 / m <sup>2</sup>	[ 99.1 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 121.8 ]	[ 100.0 ] 100	9,110	地 街路 +1.5 域 交通 0.0 要 環境 +20.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,300 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕 〔 地域 要因 〕 〔 個別的 要因 〕	総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約 3 5 %。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地需要は低迷している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					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。
変動率		年間	-1.1 %	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4C - 1208	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	東7 m市道 南4 m 角地		都計外		
b	朝倉4C - 1209	朝倉市		建付地	( )	台形	南東7.5 m市道 北東3.9 m 角地		都計外		
c	朝倉4C - 1203	朝倉市		更地	( )	不整形	東6 m市道 南16 m 西4.5 m 三方路		(都) (70,200)		
d	朝倉4C - 915	朝倉市		建付地	( )	不整形	南4.1 m市道 東4 m 二方路		(都) (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 9,684	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	9,177	100 [ 99.9 ]	9,186	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	9,190	
b	( ) 9,983	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	10,166	100 [109.3]	9,301	環境 0.0	9,300	
c	( ) 10,703	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [ / ]	100 [ 99.9 ]	10,639	100 [113.8]	9,349	画地 0.0	9,350	
d	( ) 8,669	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [ 92.7 ]	9,296	100 [105.6]	8,803	行政 0.0 その他 0.0	8,800	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.08	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 -4.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.5	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 +20.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 -7.3	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： 9,200 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
朝倉(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元
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 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6) [令和 4年1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 28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㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	20 m 県道	交通施設	甘木鉄道甘木駅 南東方 600 m 法令 (都) 近商 (90,200) 準防 規制		
	地域要因の将来予測	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変動は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	42,800 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の商業地域と判断される。需要者の中心は、地縁的選好性を有する地元の小規模事業者等である。需給動向としては、幹線道路沿いで店舗が集積する商業地域は繁華性が高く需要が強いが、旧来からの商業地域は繁華性に乏しく需要は弱いと二極化している。土地取引の中心となる価格帯は、物件の立地条件や画地規模の大きさ等により取引価格の水準にばらつきがあることから、一概に把握することは困難な状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、商業地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、昨年の価格等との検討を踏まえ、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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
			100	[ ]	[ ]	100		画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
			100	[ ]	[ ]	100		画地 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,100 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/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	朝倉市の人口は微減傾向にある。文化会館通り沿いは店舗が集積しており、商業地としての繁華性は高い。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(地域要因)	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ旧来からの商業地域である。地域要因の変動はなく、地価の水準は横ばい傾向で推移している。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	朝倉4C - 506	朝倉市		更地	( )	長方形	北西5.2 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
b	朝倉4C - 501	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	東16 m県道 南西2 m 角地		1住居 (70,200)				
c	大刀洗4C - 508	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ長方形	北西18 m国道		(都) 近商 (80,200)				
d	うきは4C - 1407	うきは市		建付地	( )	長方形	南11 m市道		準都計 (70,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 35,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,312	$\frac{100}{[ 75.0]}$	47,083	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	47,100			
b	( ) 34,651	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	33,001	$\frac{100}{[ 70.3]}$	46,943	画地 0.0 行政 0.0	46,900			
c	( ) 30,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	34,372	$\frac{100}{[ 73.0]}$	47,085	その他 0.0	47,100			
d	( ) 32,595	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,595	$\frac{100}{[ 69.4]}$	46,967	その他 0.0	47,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -4.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -26.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -27.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 47,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,424,552	1,661,372	6,763,180	6,177,380	585,800	( 0.9507 ) 556,920	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	13,260,000 円 ( 42,800 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	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 階以上は平均専有面積約 4 5 ㎡の 1 L D K タイプの住宅を想定			有効率 の理由	88.3 %	標準的なレントラブル比を採用

(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	85.0	170.00	1,720	292,400	6.0	1,754,400
2 ~ 3	住宅	200.00	90.0	180.00	1,230	221,400	2.0 1.0	442,800 221,400
~								
~								
~								
計		600.00	88.3	530.00		735,200		2,640,000 442,800
年額支払賃料					735,200 円 x 12ヶ月 = 8,822,400 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
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 (%) )					8,822,400 円 x 6.0 % + 円 x % = 529,344 円			
以上計 + a+ - -					8,293,056 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,640,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 24,816 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 442,800 円 x 94.0 % x 0.2563 = 106,680 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					8,424,552 円 ( 27,176 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	小郡 4 C (賃) - 401	1,458 ( 1,414 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	1,800	対象基準階の 月額実質賃料 1,799 円/㎡
b	朝倉 4 C (賃) - 401	1,223 ( 1,157 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	1,797	月額支払賃料 ( 1,720 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	473,000 円	94,600,000 x	0.5 %
維持管理費	264,672 円	8,822,400 x	3.0 %
公租公課	土地 25,000 円	査定額	
	建物 709,500 円	94,600,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	94,600 円	94,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	94,600 円	94,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,661,372 円 (	5,359 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.7 % )
(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 <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)	40 %	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)	20 %	n <sub>c</sub> : 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	94,600,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 600.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	6,177,380 円 ( 19,927 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,424,552 円
総費用			1,661,372 円
純収益 -			6,763,180 円
建物等に帰属する純収益			6,177,380 円
土地に帰属する純収益 -			585,800 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			556,920 円 ( 1,797 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	13,260,000 円 (		42,800 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

鑑定評価額	10,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	19,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 4 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 4 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 )	
	長方形 1 : 1.5	店舗兼住宅 W 1	小売店舗のほかスーパー等がみられる国道沿いの商業地域	北15 m 国道	水道	筑後大石 2.2 km	( その他 ) 土砂災害警戒区域	
(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 事項		街 路 1 5 m 国道	交通 施設 筑後大石駅 北西方 2.2 km	法令 規制	準都計 ( 60,200 ) 土砂災害警戒区域	
(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	14,100 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事業者が中心である。原鶴温泉や筑後川温泉は客足の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、朝倉市及びうきは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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[ ] 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 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 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 19,800 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	( 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。		
	- 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 )	スーパー、小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域。空き店舗も見られ、商業地としての需要は弱含みである。		
変動率 年間 -1.0 % 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4C - 302	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	北西12m国道		(都)準工 (60,200)		
b	朝倉4C - 911	朝倉市		建付地	( )	台形	南西16.2m市道		(都)1住居 (60,200)		
c	うきは4C - 1011	うきは市		更地	( )	不整形	南6m市道		(都) (70,200)		
d	うきは4C - 1409	うきは市		更地	( )	不整形	北東15m国道 南1.2m 二方路		準都計 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 19,297	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,432	100 [100.0]	19,432	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,400	
b	( ) 23,997	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,309	100 [111.1]	21,880	環境 0.0	21,900	
c	( ) 21,019	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	22,258	100 [106.5]	20,900	画地 0.0	20,900	
d	( ) 21,169	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	21,169	100 [105.0]	20,161	行政 0.0 その他 0.0	20,200	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,278,602	525,500	1,753,102	1,420,650	332,452	( 0.9742 ) 323,875	( 4.8 0.4 ) 4.4 %	
	収益価格	7,360,795 円 ( 14,100 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	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 土砂災害警戒区域	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	1,550	201,500	3.0	604,500	
~									
~									
~									
計		130.00	100.0	130.00		201,500		604,500	
年額支払賃料					201,500 円 x 12ヶ月 = 2,418,000 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 (%) )					2,418,000 円 x 6.0 % + 円 x 6.0 % = 145,080 円				
以上計 + a+ - -					2,272,920 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					604,500 円 x 94.0 % x 1.00 % = 5,682 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 + + +					2,278,602 円 ( 4,365 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4C(賃) - 401	1,223 ( 1,157 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,359	対象基準階の 月額実質賃料 1,404 円/㎡
b	朝倉4K(賃) - 1202	1,782 ( 1,775 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,876	月額支払賃料 ( 1,400 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	102,500 円	20,500,000 x	0.5 %
維持管理費	120,900 円	2,418,000 x	5.0 %
公租公課	土地	107,400 円	査定額
	建物	153,700 円	20,500,000 x 50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	20,500 円	20,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,500 円	20,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	525,500 円 (	1,007 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 23.1 % )
(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	20,500,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 130.00 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	1,420,650 円 ( 2,722 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,278,602 円
総費用			525,500 円
純収益 -			1,753,102 円
建物等に帰属する純収益			1,420,650 円
土地に帰属する純収益 -			332,452 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			323,875 円 ( 620 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	7,360,795 円 (		14,100 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
朝倉(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	10,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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 )	
	長方形 2 : 1	店舗 W 1	低層店舗、戸建住宅等が混在する幹線道路沿いの商業地域	南西 15 m 国道、南東側道	下水	甘鉄甘木 7.5 km		
(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 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	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	低層店舗のほか、戸建住宅等も混在する商業地域である。郊外型大規模店舗への顧客流出により、店舗から戸建住宅に置き換わっている等、商業繁華性は弱まっており、今後も同様の傾向で推移すると予測する。							
(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	角地 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	14,300 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	同一需給圏は朝倉市全域及び隣接する市町等の商業地域のほか、混在住宅地域も含まれる。需要者の中心は、地場の事業者のほか、全国展開を行っている店舗運営会社である。近年では、郊外型大規模店舗へ顧客が流出しており、基準地が存する近隣地域の商業繁華性は衰退傾向にあるため、不動産需要は弱く地価は下落傾向が続いている。また、不動産の取引件数が少ないため、需要の中心価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用し、試算価格を求めた。比準価格は、同一需給圏内に存する複数の取引事例を比較検討し求められた、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は、計算過程に想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力が低位である。よって、本件では、現実の市場性を反映し、説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考にするとともに、指定基準地との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	[ ]	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	人口は減少、世帯数は微増傾向である。商業地需要は文化会館通りに集中し、郊外の商業地の取得需要は弱い。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	郊外の国道沿いの商業地域である。地域経済は依然として回復に至っておらず、店舗等の敷地としての需要はやや弱含みである。		
	変動率	年間	-1.6 %		半年間	( 個別的 )	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4C - 301	朝倉市		更地	( )	ほぼ台形	東10m市道 南3.5m 西3m 三方路		(都) (70,200)		
b	朝倉4C - 911	朝倉市		建付地	( )	台形	南西16.2m市道		(都) 1住居 (60,200)		
c	朝倉4C - 1201	朝倉市		建付地	( )	長方形	北3.6m市道 西2.8m 角地		(都) 商業 (100,240)		
d	朝倉4C - 701	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東7m市道 北東2m 角地		(都) 近商 (100,200)		
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	( ) 16,302	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	15,650	100 [ 87.2 ]	17,947	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,300	
b	( ) 23,997	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,309	100 [137.0]	17,744	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	18,100	
c	( ) 25,999	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 93.0 ]	100 [100.9]	27,707	100 [139.5]	19,862	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	20,300	
d	( ) 15,986	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ 80.0 ]	100 [ 91.8 ]	22,159	100 [133.5]	16,599	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	16,900	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	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 -11.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +37.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 +49.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +42.0	画地 -8.2	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： 18,300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)	
	3,672,320	747,400	2,924,920	2,558,650	366,270	( 0.9739 ) 356,710	( 4.9 0.4 ) 4.5 %	
	収益価格	7,926,889 円 ( 14,300 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	200.00	S 1 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	60 %	200 %	200 %	554 ㎡	28.0 m x 16.5 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗の一棟貸しを想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しを想定

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	1,600	320,000	8.0	2,560,000	
~									
~									
~									
計		200.00	100.0	200.00		320,000		2,560,000	
年額支払賃料						320,000 円 x 12ヶ月 = 3,840,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費は計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,840,000 円 x 5.0 % 円 x % = 192,000 円			
以上計 + a+ - -						3,648,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,560,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 24,320 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						3,672,320 円 ( 6,629 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4K(賃) - 1202	1,782 ( 1,775 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [122.0]	100 [100.0]	1,623	対象基準階の 月額実質賃料 1,610 円/㎡
b	朝倉4C(賃) - 301	1,666 ( 1,599 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,592	月額支払賃料 ( 1,600 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	146,000 円	36,500,000 x	0.4 %
維持管理費	153,600 円	3,840,000 x	4.0 %
公租公課	土地 64,600 円	査定額	
	建物 310,200 円	36,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	36,500 円	36,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,500 円	36,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	747,400 円 (	1,349 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9739
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	36,500,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,558,650 円 ( 4,619 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,672,320 円
総費用			747,400 円
純収益 -			2,924,920 円
建物等に帰属する純収益			2,558,650 円
土地に帰属する純収益 -			366,270 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			356,710 円 ( 644 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.5 %	
	7,926,889 円 (		14,300 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
朝倉(県) 5 - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額	111,000,000 円	1㎡当たりの価格	69,300 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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	朝倉市甘木字イクジ408番9外				地積(㎡)	1,601	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)	
	正方形1:1	店舗S1	小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北西15m市道	水道、下水	甘鉄甘木1.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 150m、北 150m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 40m、		規模	1,600㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m市道	交通施設	甘木鉄道甘木駅 南方 1.7km 法令(都)(60,200) 規制	
(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	70,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	61,700 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と判断される。需要者の中心は、ロードサイドに店舗進出を検討している法人企業等である。需給動向としては、当該地域は朝倉市の商業地域の中心であり、新規店舗の出店もみられ、繁華性が高いことから商業地の需要は堅調である。土地取引の中心となる価格帯は、物件の立地条件や画地規模の大きさ等により取引価格の水準にばらつきがあることから、一概に把握することは困難な状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業店舗が建ち並ぶ路線商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、商業地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、昨年の価格等との検討を踏まえ、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10)対年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 66,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	朝倉市の人口は微減傾向にある。文化会館通り沿いは店舗が集積しており、商業地としての繁華性は高い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	繁華性の高い路線商業地域である。商業店舗が集積しており、地価は上昇基調で推移している。		
変動率 年間 +5.0 % 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	小郡4C - 15	小郡市		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南25 m市道		商業 (90,400)		
b	筑紫野4C - 817	筑紫野市		更地	( )	台形	北東12.1 m市道 北6.8 m 角地		準工 (70,200)		
c	飯塚4C - 18	飯塚市		更地	( )	台形	北東28.4 m県道 南西4.6 m 二方路		(都) 準工 (70,200) 特別用途地区		
d	飯塚4C - 904	飯塚市		更地	( )	長方形	西22 m国道 北4 m 南3.5 m 三方路		(都) (70,200)		
e	朝倉4C - 305	朝倉市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道 角地		(都) 商業 (100,360)		
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	( ) 88,363	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	90,888	100 [128.1]	70,951	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	71,000	
b	( ) 80,048	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [ / ]	100 [102.9]	82,771	100 [118.6]	69,790	環境 0.0	69,800	
c	( ) 72,055	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	70,796	100 [100.7]	70,304	画地 0.0	70,300	
d	( ) 60,401	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	60,401	100 [ 85.3]	70,810	行政 0.0	70,800	
e	( ) 69,828	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	68,337	100 [ 96.7]	70,669	その他 0.0 [100.0] 100	70,700	
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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +7.0	環境 +14.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +13.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0	画地 +3.0	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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0	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 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 -5.0	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： 70,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(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)	
	12,144,420	2,535,800	9,608,620	5,350,520	4,258,100	( 0.9750 ) 4,151,648	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	98,848,762 円 ( 61,700 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	500.00	S 1 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	60%	200%	200%	1,601㎡	40.0 m x 40.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗の一棟貸しを想定			有効率の理由	100.0%	一棟貸しのため

(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 ~	店舗	500.00	100.0	500.00	2,120	1,060,000	6.0	6,360,000	
~									
~									
~									
計		500.00	100.0	500.00		1,060,000		6,360,000	
年額支払賃料					1,060,000 円 x 12ヶ月 = 12,720,000 円				
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されるため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					12,720,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 636,000 円				
以上計 + a+ - -					12,084,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,360,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 60,420 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 + + +					12,144,420 円 ( 7,586 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	筑紫野4C(賃) - 401	2,354 ( 2,306 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	2,155	対象基準階の 月額実質賃料 2,131 円/㎡
b	朝倉4K(賃) - 1202	1,782 ( 1,775 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,129	月額支払賃料 ( 2,120 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	394,000 円	78,800,000 x	0.5 %
維持管理費	636,000 円	12,720,000 x	5.0 %
公租公課	土地	757,200 円	査定額
	建物	591,000 円	78,800,000 x 50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	78,800 円	78,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	78,800 円	78,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,535,800 円 (	1,584 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.9 % )
(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 )	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	0.9750
(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	78,800,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 500.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,350,520 円 ( 3,342 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,144,420 円
総費用			2,535,800 円
純収益 -			9,608,620 円
建物等に帰属する純収益			5,350,520 円
土地に帰属する純収益 -			4,258,100 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,151,648 円 ( 2,593 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	98,848,762 円 (		61,700 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) 9 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一

鑑定評価額	350,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	15,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市屋永字西原 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)	
	長方形 1:2.5	工場	中規模工場のほか住宅も混在する工業地域	西 9 m 市道、三方路	水道	甘鉄甘木 2.8 km	(その他)	
(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 特になし		街 9 m 市道	交通 甘鉄甘木駅 南東方 2.8 km	法令 (都) 工業 (60,200)		
	地域要因の将来予測	中小工場が甘木 IC 周辺に散見される工場地域。昨今の景気回復の影響により工場地の需要は高く、IC との接近性も相まって今後も地価は安定的に推移するものと思料される。						
(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	標準価格	16,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	12,600 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 J C 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出せない。							
(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、筑前町、うきは市、大刀洗町の工場地及び広敷地の取引事例から試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。収益価格は敷地上に物流倉庫を想定して求められた不動産の収益性に着目した価格で理論的であるが、賃料の粘着性により、比準価格よりも低位に求められた。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 街路 標準化 補正 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 街路 標準化 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			
(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 14,200 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	(一般的要因)	総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約 35%。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地需要は低迷している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			(地域要因)	甘木 IC への交通アクセスに優れる工場地域。大型物流施設 ESR の開業により、今後周辺の工業地の需要は高まる傾向にある。			
	変動率	年間 +12.0 %	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	筑前4C - 712	朝倉郡筑前町		更地	( )	不整形	南西4 m町道 南東4.2 m 角地		(都) 2低専 (60,80)					
b	朝倉4C - 301	朝倉市		更地	( )	ほぼ台形	東10 m市道 南3.5 m 西3 m 三方路		(都) (70,200)					
c	大刀洗4C - 909	三井郡大刀洗町		更地	( )	不整形	東7.5 m県道 南4 m 北1.7 m 三方路		(都) (60,200)					
d	うきは4C - 1408	うきは市		更地	( )	ほぼ長方形	北10 m市道 西12.5 m 東12 m 三方路		準都計 (80,200)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 15,160	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 96.9]}$	16,333	$\frac{100}{[ 97.8]}$	16,700	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
b	( ) 16,302	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	15,650	$\frac{100}{[103.0]}$	15,194		16,900 15,300				
c	( ) 14,405	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 99.9]}$	14,419	$\frac{100}{[ 89.5]}$	16,111		16,300				
d	( ) 19,002	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,449	$\frac{100}{[111.1]}$	16,606		16,800				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[101.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.5 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 16,300 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)
	102,114,432	20,383,600	81,730,832	69,230,700	12,500,132	( 0.9742 ) 12,177,629	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	276,764,295 円 ( 12,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫	10,000.00	S	1 F	10,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 工業	60 %	200 %	200 %	22,003 ㎡	88.0 m x 235.0 m	前面道路：市道 9.0 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	90.0 %	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	倉庫	10,000.00	90.0	9,000.00	980	8,820,000	6.0	52,920,000
~								
~								
~								
計		10,000.00	90.0	9,000.00		8,820,000		52,920,000
年額支払賃料				8,820,000 円 x 12ヶ月 = 105,840,000 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 (%) )				105,840,000 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 4,233,600 円				
以上計 + a+ - -				101,606,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				52,920,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 508,032 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 + + +				102,114,432 円 ( 4,641 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	筑前4C(賃) - 302	1,034 ( 991 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	899	対象基準階の 月額実質賃料 985 円/㎡
b	朝倉4C(賃) - 402	1,088 ( 1,030 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	989	月額支払賃料 ( 980 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	4,995,000 円	999,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	5,292,000 円	105,840,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 606,100 円	査定額	
	建物 7,492,500 円	999,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	999,000 円	999,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	999,000 円	999,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	20,383,600 円 (	926 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.0 % )
(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 <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	0.9742
(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	999,000,000 円	設計監理料率 97,000 円 / m <sup>2</sup> × 10,000.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	69,230,700 円 ( 3,146 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		102,114,432 円	
総費用		20,383,600 円	
純収益 -		81,730,832 円	
建物等に帰属する純収益		69,230,700 円	
土地に帰属する純収益 -		12,500,132 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		12,177,629 円 ( 553 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	276,764,295 円 (	12,600 円 / m <sup>2</sup> )	