

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

鑑定評価額	4,620,000 円	1㎡当たりの価格	23,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡筑前町依井字宮崎9 8 6 番 2 9				地積 (㎡)	199	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居 (60,200)	
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東4 m 町道	水道、下水	高田2.5 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 20 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、		規模	210 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m町道	交通 高田駅 北方2.5 km	法令 (都) 1住居 (60,160)		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い既存住宅地域で、地域要因に変動はなく、今後も概ね現状維持で推移すると予測する。周辺ではミニ開発の新興住宅の需要が堅調で、こうした影響もあり地価水準は微増傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	23,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、筑前町内に形成された住宅地域全域である。住宅需要については戸建需要が大半であり、主な市場参加者は、地縁性を指向する一次取得者が中心となっている。不動産需要は、新興分譲地を中心として既存住宅の取引も比較的堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺の地域は、自己利用の戸建住宅が中心の地域であり、共同住宅の利用は少なく、収益目的のものは少ない。このため評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による標準価格の試算を行った。標準価格は、基準地が存する依井地区を中心に周辺地区の多数の取引事例より規範性の高い試算価格が得られた。以上より、本件では標準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,000 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	筑前町では低金利政策効果もあり、郊外住宅地域への需要は回復傾向にあり、新興の分譲住宅団地への住宅需要も堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	県道背後の既存住宅地域で、土地需要の回復傾向に伴い、地価はやや上昇傾向を見せている。		
	代表標準地 標準地	標準地			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号							
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +0.9 %	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	筑前2C - 703	朝倉郡筑前町		建付地	()	不整形	南東6 m町道 北西5.2 m 二方路		(都) 1住居 (60,200)					
b	筑前2C - 717	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	北8 m町道 西5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
c	筑前2C - 718	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	南西8.5 m町道 北3.8 m 北東2.8 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)					
d	筑前2C - 311	朝倉郡筑前町		更地	()	長方形	北東7 m町道		(都) 2低専 (50,80)					
e	筑前2C - 720	朝倉郡筑前町		更地	()	台形	南東3 m未舗装道路		(都) (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 18,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	19,437	$\frac{100}{[82.4]}$	23,589	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	() 23,964	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,588	$\frac{100}{[90.6]}$	26,035		23,600				
c	() 17,718	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,288	$\frac{100}{[84.0]}$	20,581		26,000				
d	() 20,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,000	$\frac{100}{[96.9]}$	21,672		20,600				
e	() 17,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,300	$\frac{100}{[72.1]}$	23,994		21,700				
									[100.0] 100	24,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -5.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境	-15.0
b	正常	% / 月 +0.06	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	+6.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境	-10.0
c	正常	% / 月 +0.10	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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境	-15.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	-5.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境	-20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,200 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

鑑定評価額	5,660,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡筑前町篠隈字鴨牟田 2 2 5 番 1 1 5				地積 (m ²)	230	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (40, 60) (その他)	
	1 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に一部空地もみられる住宅地域	西 4.6 m 町道	水道、下水	津古 4.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、			規模	240 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	西鉄津古町 北東方 4.3 km	法令 (都) 1 低専 (40, 60)	規制	
	地域要因の将来予測	一般戸建住宅を中心とした既存住宅地域。ミニ開発分譲地による新築物件の供給や、中古物件の取引も安定的に行われ、人口も増加傾向にあるため、今後も不動産市況は発展的に推移するものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は筑前町における住宅地域全域の圏域。需要者の中心は、筑前町のほか周辺市へ通勤する一次取得者や地縁的選好性を有する地元住民等である。開発素地の取引も散見され、小規模な宅地開発による住宅需要も堅調で、既存住宅地の取引においても緩やかながら地価の回復傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地については敷地規模にもよるが 2 5 0 m ² で 6 0 0 ~ 7 0 0 万円程度、新築戸建は 1, 6 0 0 ~ 2, 0 0 0 万円程度。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、筑前町の住宅地を中心に取引事例を採用して試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、バス路線が主要交通機関で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。本件では、取引市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	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 ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	筑前（県） - 1	[]	100	100	[]	24,600	100	
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[100.0]	24,600	100	
	23,000 円 / m ²	100	[100.0]	[94.5]	100	24,600	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 24,400 円 / m ²			価格変動形状要因	変動状況	要因	総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約 3 1 %。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。	
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
	変動率	年間	+ 0.8 %	半年間	%		個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑前2C - 307	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ整形	南西5m町道 東5.2m 西4m 三方路		(都) (70,200)		
b	筑前2C - 713	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	南東4m町道		(都) (60,200)		
c	筑前2C - 708	朝倉郡筑前町		更地	()	台形	北東6.5m町道		(都) (60,200)		
d	筑前2C - 702	朝倉郡筑前町		更地	()	長方形	南東4m町道		(都) 2低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 25,000	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	24,048	100 [97.5]	24,665	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	24,700	
b	() 22,206	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,206	100 [91.5]	24,269	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	24,300	
c	() 22,222	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,400	100 [90.2]	24,834	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	24,800	
d	() 21,212	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,445	100 [89.6]	23,934	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,900	
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 +0.5	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +5.0	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 -0.5	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -0.5	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,600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		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
筑前(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司 印

鑑定評価額	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡筑前町山隈字西三丁牟田 1 5 8 3 番 7 0				地積 (㎡)	209	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他)	
	1:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6 m 町道	水道、下水	山隈150 m		
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 50 m、南 60 m、北 65 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6 m 町道	交通施設	山隈駅 南東方150 m	法令 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	甘木鉄道沿線に存する既存の分譲住宅地域で、周辺ではミニ開発の建て売り分譲が増えている。住宅需要も堅調で、地価水準も微増傾向で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,800 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	対象不動産に係る同一需給圏は、甘木鉄道沿線を中心とする住宅地域全域である。住宅需要については戸建需要が大半であるため、主な市場参加者は、地縁性を指向する個人や朝倉市等の隣接市町との比較において町内での取得を検討する勤労世帯等が考えられる。不動産需要は、新興分譲地を中心として既成住宅の取引も比較的堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。市場の中心的価格帯は、坪6～8万円程度が中心となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用の戸建住宅が中心の地域であり、共同住宅の利用、従って収益目的のものは少ない。このため評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は、現実の市場において生じた取引事例を基礎とする実証的な価格であり、多数の取引事例より規範性の高い試算価格が得られた。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円/㎡	100	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	筑前(県) - 1		100	100	[100.0]	25,700		
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[100.0]			
	23,000 円/㎡	100	[100.0]	[90.3]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,500 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	筑前町では金融緩和策効果もあり、郊外住宅地域への需要は回復傾向にあり、新興の分譲住宅団地への住宅需要も堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	区画整然とした住宅地域で、閑静な住環境を維持している。住宅需要の回復によって地価も微増傾向で推移している。		
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に特に変動はない。			

(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2C - 719	朝倉郡筑前町				建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道 北東4 m 角地		(都) (70,200)			
b	筑前2C - 708	朝倉郡筑前町				更地	()	台形	北東6.5 m町道		(都) (60,200)			
c	筑前2C - 307	朝倉郡筑前町				建付地	()	ほぼ整形	南西5 m町道 東5.2 m 西4 m 三方路		(都) (70,200)			
d	筑前2C - 705	朝倉郡筑前町				更地	()	不整形	東11 m県道 南2.3 m 角地		(都) (70,200)			
e	筑前2C - 713	朝倉郡筑前町				建付地	()	長方形	南東4 m町道		(都) (60,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 15,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	15,524	$\frac{100}{[70.4]}$	22,051	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	22,100			
b	() 22,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,400	$\frac{100}{[88.4]}$	25,339	環境 画地	0.0 0.0	25,300			
c	() 25,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	24,048	$\frac{100}{[81.0]}$	29,689	行政	0.0	29,700			
d	() 14,905	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	15,459	$\frac{100}{[66.1]}$	23,387	その他	0.0	23,400			
e	() 22,206	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,206	$\frac{100}{[77.6]}$	28,616	[100.0] 100		28,600			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.06	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 環境	-20.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	-5.0
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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 環境	-10.0
d	正常	% / 月 +0.06	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	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-35.0
e	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 環境	-10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,800 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	4,620,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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	朝倉郡筑前町当所字宮ノ前 2 3 8 番 2				地積 (m ²)	(335)	法令上の規制等	(都) (60,200)
	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		(その他)	
	不整形 2 : 1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域	西 5 m 町道	水道、下水	山隈 4.8 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 60 m、南 30 m、北 160 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 町道	交通 山隈駅 北方 4.8 km	法令 (都) (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	形状 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,800 円 / m 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、筑前町および周辺市町の住宅地域である。当該地域は最寄バス停から徒歩圏内の住宅地域であるが、利便性はやや劣る地域。周辺に農地も多く見られる地域であるため、需要者の中心は地縁的嗜好性を有する個人等である。周辺ではミニ開発分譲の住宅地の取引もあるが、当該地域は特に変動はなく地価も横這いで推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が中心の地域であり、共同住宅の利用は少なく、賃貸市場は未成熟である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は、筑前町の郊外部の取引事例を基礎とする実証的な価格であり、多数の取引事例より規範性の高い試算価格が得られた。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	街路 交通 環境 行政 其他	区域 交通 環境 行政 其他
	標準地番号	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	街路 交通 環境 行政 其他	区域 交通 環境 行政 其他
	筑前(県) - 1	[100.9]	100	100	[98.0]	13,600			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,800 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的要因	筑前町では低金利政策効果もあり、郊外住宅地域への需要は回復傾向にあり、新興の分譲住宅団地への住宅需要は堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				変動率	年間	0.0 %	半年間	%

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑前2C - 712	朝倉郡筑前町		更地	()	台形	南西7 m町道 南東4 m 角地		(都) (70,200)		
b	筑前2C - 706	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ整形	南2.3 m未舗装町道		(都) (60,200)		
c	筑前2C - 709	朝倉郡筑前町		更地	()	台形	西3.5 m道路		(都) (60,200)		
d	筑前2C - 710	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ台形	南東4.1 m町道 北西4 m 角地		(都) (70,200)		
e	筑前2C - 316	朝倉郡筑前町		更地	()	不整形	南東7 m町道 北西2.2 m 二方路		(都) (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 13,904	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	13,631	100 [91.7]	14,865	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,600	
b	() 12,183	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,244	100 [84.5]	14,490	環境 0.0	14,200	
c	() 8,818	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,853	100 [66.5]	13,313	画地 -2.0	13,000	
d	() 8,557	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [80.0]	100 [102.0]	10,528	100 [76.0]	13,853	行政 0.0	13,600	
e	() 10,374	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [72.7]	14,327	100 [104.1]	13,763	その他 0.0 [98.0] 100	13,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +10.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 +2.0	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 +10.0	環境 -9.0	画地 -27.3	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、農地や農家住宅も混在する中に自己所有を前提とした中規模一般住宅主体の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は困難であることから、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
筑前(県) - 5	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司 印

鑑定評価額	3,670,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡筑前町二字古堤 1 2 0 番 1 2				地積 (m ²)	124	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)
	1 : 1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅の中に空地もある国道に近い住宅地域	東4.3 m 町道	水道、下水	筑紫1.8 km		(その他) (60,172)
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模			120 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 3 m 町道	交通 西鉄筑紫駅 北東方 1.8 km	法令 (都) 1 住居 (60,172)		
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られないものの、ミニ分譲地のほか中古住宅の取引も見られ、住宅需要は安定的であり、地価は堅調に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 29,600 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、筑前町内に形成された既成住宅地域のうち住環境の類似する地域である。主な市場参加者は、地縁性を指向する一次取得者のほか、筑紫野市や小郡市等の隣接市町との比較において町内での取得を検討する勤労世帯等が中心と考えられる。新規分譲地のほか、中古住宅の取引も見られ、住宅需要は堅調であり、地価は微増傾向にある。市場における更地の中心的価格帯は、坪 9 ~ 1 0 万円程度が中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が中心の地域であり、共同住宅の利用は少なく、賃貸事業の投資採算性に着目されることはないため、規範性の観点から収益還元法の適用は断念した。比準価格は、現実の市場において生じた取引事例を基礎とする実証的な価格であり、多数の取引事例より規範性の高い試算価格が得られた。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	公示価格		[]	100	100	[]		補 正 其 他
	円 / m ²		100	[]	[]	100		
(9) 指 定 基 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	筑前(県)	- 1						標 準 化 補 正 其 他
	前年指定基準地の価格		[100.9]	100	100	[100.0]	29,600	0.0 地 街 路 0.0 域 交 通 -2.0 要 環 境 -20.0 因 行 政 0.0 其 他 0.0
	23,000 円 / m ²		100	[100.0]	[78.4]	100		0.0 其 他 0.0
(10) 対 年 象 標 基 準 地 格 等 前 考	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,300 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				変 動 形 成 要 因	(一 般 的 要 因) 筑前町では低金利政策効果もあり、郊外住宅地域への需要は回復傾向にあり、新興の分譲住宅団地への住宅需要も堅調に推移している。 (地 域 要 因) 幹線道路に近い既成住宅地域で、周辺においてミニ分譲地や中古住宅の取引も見られ、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。 (個 別 的 要 因) 個別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2C - 301	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m道路		(都) 1住居 (60,200)					
b	筑前2C - 302	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ長方形	西5.8 m町道		(都) 準工 (60,200)					
c	筑前2C - 716	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m町道 北2 m 二方路		(都) (60,200)					
d	筑前2C - 702	朝倉郡筑前町		更地	()	長方形	南東4 m町道		(都) 2低専 (50,80)					
e	筑前2C - 310	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ長方形	東14 m町道 南4 m 角地		(都) 準工 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 30,204	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,476	$\frac{100}{[102.0]}$	29,878	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	() 27,247	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,465	$\frac{100}{[96.9]}$	28,344		28,300				
c	() 35,568	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,115	$\frac{100}{[119.0]}$	29,508		29,500				
d	() 21,212	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,445	$\frac{100}{[76.8]}$	27,923		27,900				
e	() 27,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,345	$\frac{100}{[93.4]}$	28,207	[100.0] 100	28,200				
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 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	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	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 29,600 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は戸建住宅地域で、居住の快適性に基づく類似不動産との比較や相場観で価格形成されており、賃貸事業の投資採算性に着目されることはないため、規範性の観点から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

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	4,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡筑前町中牟田字野中 1 5 6 番 1				地積 (m ²)	203	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2 低専 (50,80) (その他)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模分譲住宅が建ち並び郊外の閑静な住宅地域	北東 6 m 町道	水道、下水	津古 3.4 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	中牟田小学校北側背後に形成される旧開発分譲地	街路	基準方位 北 6 m 町道	交通施設	西鉄津古駅 北東方 3.4 km	法令 (都) 2 低専 (50,80) 規制
地域要因の将来予測	一般戸建住宅が建ち並び既成の分譲住宅地。ミニ開発分譲地による新築物件の供給や、中古物件の取引も安定的に行われ、人口も増加傾向にあるため、今後も不動産市場は発展的に推移するものと思料される。							
(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	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は筑前町における住宅地域全域の圏域。需要者の中心は、筑前町のほか周辺市へ通勤する一次取得者や地縁的選好性を有する地元住民等である。開発素地の取引も散見され、小規模な宅地開発による住宅需要も堅調で、既存住宅地の取引においても緩やかながら地価の回復傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地については敷地規模にもよるが 2 0 0 m ² で 4 5 0 ~ 6 0 0 万円程度、新築戸建は 1, 5 0 0 ~ 2, 0 0 0 万円程度。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、筑前町の住宅地を中心に取引事例を採用して試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、バス路線が主要交通機関で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。本件では、取引市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他
	公示価格		[]	100	100	[]		地 街路 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 補正 行政 画地 その他	
	筑前(県) - 1		100	100	[101.0]	22,200	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 0.0 0.0 要 環境 +8.0 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	22,300 円 / m ²	価格変動形成要因の	変動状況	要因
	- 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	-			
変動率		年間	+0.9 %	半年間	%	総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約 3 1 %。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。		
						周辺地域においては小規模開発業者による新規分譲地のほか、中古住宅の取引も散見され、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。		
						個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑前2C - 311	朝倉郡筑前町		更地	()	長方形	北東7 m町道		(都)2低専 (50,80)		
b	筑前2C - 303	朝倉郡筑前町		更地	()	不整形	東5.4 m町道		(都)近商 (90,200)		
c	筑前2C - 703	朝倉郡筑前町		建付地	()	不整形	南東6 m町道 北西5.2 m 二方路		(都)1住居 (60,200)		
d	筑前2C - 302	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ長方形	西5.8 m町道		(都)準工 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 20,833	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,000	100 [96.0]	21,875	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	22,100	
b	() 20,750	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [80.0]	26,171	100 [114.4]	22,877	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	23,100	
c	() 18,281	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [94.9]	19,437	100 [86.7]	22,419	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	22,600	
d	() 27,247	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,465	100 [122.4]	22,439	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	22,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	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 -0.5	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 -5.1	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	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： 22,500 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
筑前(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司 印

鑑定評価額	30,900,000 円	1㎡当たりの価格	28,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	朝倉郡筑前町依井字橋ヶ下490番1				地積 (㎡)	1,088	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居 (60,200)				
	1:2.5	診療所 R C 2	小売り店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北東10 m 県道、背面道	水道、下水	甘鉄甘木1.9 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 180 m、南 80 m、北 40 m		標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 40 m、		規模	800㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	空店舗や一般住宅も混在する路線沿いの商業地	街路	10 m 県道	交通施設	甘鉄甘木駅 北西方 1.9 km 法令 (都) 1住居 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	筑前町の主要幹線に形成された路線商業地域であり、隣接市町の大型小売店舗等に顧客を奪われ需要は厳しい。但し、通過交通は多く周辺の住宅需要の回復もあり、地価水準も下落から横ばいで推移している。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	28,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,900 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、筑前町を中心として、朝倉市や太刀洗町等の隣接市町に形成された商業地域である。市場参加者は、主に地縁性を指向しつつ店舗併用住宅等の取得を検討する個人事業主や中小事業者が中心と考えられる。隣接市町に立地する郊外型の大型店舗の影響により、幹線沿いの商業地は新規の商業需要はやや少ない状況にある。このため、商業地の土地取引件数は少なく、中心的な価格帯の把握も困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、筑前町の商業地の取引が少ない為隣接の朝倉市の取引事例も採用したが、現実の地域の不動産市場において生じた取引事例を基に査定した実証的かつ客観的な試算価格である。一方、収益価格は、試算過程に想定要素が多く含まれており、相対的に規範性は劣ると判断される。以上より、本件では、実証的かつ客観性に富んだ標準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
			[]	100	100	[]					
	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 28,400 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 0.0 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因			<p>(一般的要因) 筑前町の人口は概ね横ばい傾向であり、土地需要はやや回復傾向にある。</p> <p>(地域要因) 町内では繁華性の高い幹線道路沿いの商業地であるが、隣接市の大型店舗の影響から、地価も微減から横ばいで推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>			

(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2C - 303	朝倉郡筑前町		更地	()	不整形	東5.4 m町道		(都) 近商 (90,200)				
b	筑前2C - 305	朝倉郡筑前町		更地	()	不整形	南9.5 m国道 東4.2 m 角地		(都) (70,200)				
c	筑前2C - 707	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	南東11.5 m町道 北東6 m 角地		(都) (70,200)				
d	朝倉2K - 316	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北東14 m県道 南東7.3 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
e	朝倉2C - 1210	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	東16 m県道 西3.5 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 20,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	26,171	$\frac{100}{[79.4]}$	32,961	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	33,300			
b	() 16,929	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	20,730	$\frac{100}{[67.9]}$	30,530	画地 +1.0 行政 0.0	27,300			
c	() 18,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,957	$\frac{100}{[66.5]}$	27,003	その他 0.0	30,200			
d	() 28,465	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	27,408	$\frac{100}{[91.8]}$	29,856	[101.0] 100	26,300			
e	() 24,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,928	$\frac{100}{[91.8]}$	26,065					
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 -3.0	環境 -10.0	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 +0.10	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 -30.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	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 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,400 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,705,584	1,377,160	5,328,424	4,374,720	953,704	(0.9753) 930,148	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	22,686,537 円 (20,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	400.00	S 1 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60 %	200 %	200 %	1,088 ㎡	21.0 m x 52.0 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	400.00	100.0	400.00	1,480	592,000	5.0	2,960,000
~								
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		592,000		2,960,000
年額支払賃料					592,000 円 x 12ヶ月 = 7,104,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を授受する慣行がないため、計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保されているため、計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					7,104,000 円 x 6.0 % + 円 x % = 426,240 円			
以上計 + a+ - -					6,677,760 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,960,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 27,824 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 円 x % x % = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					6,705,584 円 (6,163 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2K(賃) - 901	1,317 (1,261)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,463	対象基準階の 月額実質賃料 1,486 円/㎡
b	朝倉2K(賃) - 501	1,650 (1,643)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,528	月額支払賃料 (1,480 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	325,500 円	65,100,000 x	0.5 %
維持管理費	284,160 円	7,104,000 x	4.0 %
公租公課	土地 181,600 円	査定額による。	
	建物 455,700 円	65,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	65,100 円	65,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	65,100 円	65,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,377,160 円 (1,266 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9753
(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	65,100,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 400.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
		設備部分 0.0908 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,374,720 円 (4,021 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,705,584 円	
総費用		1,377,160 円	
純収益 -		5,328,424 円	
建物等に帰属する純収益		4,374,720 円	
土地に帰属する純収益 -		953,704 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		930,148 円 (855 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	22,686,537 円 (20,900 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	64,600,000 円	1㎡当たりの価格	23,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格			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	朝倉郡筑前町高田字下田 2 5 0 8 番 1				地積 (㎡)	2,783	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工 (60,200)	
	台形 1:2.5	事務所兼倉庫 S 1	営業所、工場、倉庫等が混在する国道沿いの地域	南10 m 国道、三方路	水道、下水	太刀洗550 m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 280 m、南 60 m、北 0 m			標準的使用	事務所兼倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 70 m、			規模	2,800 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	10 m 国道	交通施設	太刀洗駅 南東方550 m 法令 (都) 準工 (60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路	+3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	16,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑前町及び周辺市町の幹線・準幹線道路沿いで、店舗、営業所等が建ち並び商工混在地域である。需要者の中心は、地元の中企業事業者等である。低金利政策を背景に不動産需要は良好な状態が続いているが、店舗・営業所・倉庫等の利用に対する需要は依然として限定的であり、地価は微減傾向にある。取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、幹線道路沿いの商業地の取引事例及び住宅地の事例を採用して試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。自用目的の店舗、営業所が中心の地域で、地価水準に見合う賃料を徴求することができず、収益価格は低位に試算された。本件では、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺市町の商業地や商住混在地の需給動向を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 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 23,200 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約31%。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	- 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/㎡							要因
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				要因	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑前2C - 305	朝倉郡筑前町		更地	()	不整形	南9.5 m国道 東4.2 m 角地		(都) (70,200)	
b	筑前2C - 310	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ長方形	東14 m町道 南4 m 角地		(都) 準工 (70,200)	
c	筑前2C - 317	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ台形	北西15 m町道 南西2.5 m 角地		(都) (70,200)	
d	筑前2C - 717	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	北8 m町道 西5 m 角地		(都) 1住居 (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	() 16,929	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [82.4]	20,730	100 [89.8]	23,085	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	23,800
b	() 27,000	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	26,345	100 [107.7]	24,461	環境 0.0 画地 +3.0	25,200
c	() 29,844	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	29,696	100 [112.6]	26,373	行政 0.0 その他 0.0	27,200
d	() 23,964	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	23,588	100 [100.8]	23,401	その他 0.0	24,100
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -17.6	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 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.10	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +15.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.06	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 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0 その他 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,202,760	2,039,900	8,162,860	6,043,020	2,119,840	(0.9742) 2,065,148	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	46,935,182 円 (16,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼倉庫	1,000.00	S 1 F		1,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工	70 %	200 %	200 %	2,783 ㎡	26.0 m x 65.0 m	前面道路：国道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	S造平屋建ての事務所兼倉庫を想定			有効率の理由	100.0 %	1棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	事務所兼倉庫	1,000.00	100.0	1,000.00	900	900,000	6.0	5,400,000	
~									
~									
~									
計		1,000.00	100.0	1,000.00		900,000		5,400,000	
年額支払賃料						900,000 円 x 12ヶ月 = 10,800,000 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 (%))						10,800,000 円 x 6.0 % + 円 x 6.0 % = 648,000 円			
以上計 + a+ - -						10,152,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,400,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 50,760 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						10,202,760 円 (3,666 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2K(賃) - 901	1,317 (1,261)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,098	対象基準階の 月額実質賃料 905 円/㎡
b	筑前2C(賃) - 702	849 (783)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	894	月額支払賃料 (900 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	453,000 円	90,600,000 x	0.5 %
維持管理費	324,000 円	10,800,000 x	3.0 %
公租公課	土地	447,500 円	査定額
	建物	634,200 円	90,600,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	90,600 円	90,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	90,600 円	90,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,039,900 円 (733 円 / m ²)	(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 a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(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	90,600,000 円	設計監理料率 88,000 円 / m ² x 1,000.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0667	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 40 % +
			設備部分 0.0927 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,043,020 円 (2,171 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,202,760 円	
総費用		2,039,900 円	
純収益 -		8,162,860 円	
建物等に帰属する純収益		6,043,020 円	
土地に帰属する純収益 -		2,119,840 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,065,148 円 (742 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	46,935,182 円 (16,900 円 / m ²)	