

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
東峰(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎 印

鑑定評価額	3,810,000 円	1㎡当たりの価格	4,420 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) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡東峰村大字小石原字内野 1 0 2 3 番 1				地積 (㎡)	863	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外	
	不整形 1:2.5	住宅 W 1	中規模一般住宅、農家住宅等が点在する住宅地域	北2.5 m 村道、東側道	水道	添田16 km		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 75 m、南 75 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 40 m、規模			600 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 土砂災害警戒区域		街 2.5 m 村道	交通 添田駅 南西方16 km	法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅、農家住宅等が点在する住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 角地 -1.0 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 4,420 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、東峰村及び周辺市町村の農家集落地域である。地縁の選好性を有する地元住民が集落を形成しており同一需給圏外からの転入者は少ない。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。村内における不動産取引が極めて少ないため、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。東峰村は人口の減少や高齢化及び平成29年の九州北部豪雨による災害の影響等により、新規の土地の需要は極めて弱く地価の下落傾向が今も続いている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が地縁の選好性を有する地元住民の一般住宅、農家住宅を中心とする地域で、賃貸市場は未成熟であり、収益性に馴染まないため適用しなかった。以上により、取引事例比較法による比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡にも留意し、市場の需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
		円/㎡	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 4,610 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	人口の減少及び高齢化等により、全般的に土地需要は極めて弱く、不動産取引は停滞している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	国道背後の既存の農家集落地域である。平成29年の豪雨災害等により土地需要はほとんど見られず、地価は下落傾向にある。			
	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 -4.1 %	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 2 C - 904	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北10.6 m市道 東4 m 角地		準都計 (70,200)				
b	朝倉 2 C - 901	朝倉市		更地	()	長方形	南5 m市道		都計外				
c	朝倉 2 C - 1216	朝倉市		建付地	()	不整形	南7 m市道		準都計 (60,200)				
d	朝倉 2 C - 305	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 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	() 5,208	$\frac{100}{[100.0]}$	[96.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,900	$\frac{100}{[116.7]}$	4,199	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,200			
b	() 6,068	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,886	$\frac{100}{[136.6]}$	4,309	画地 0.0 行政 0.0	4,310			
c	() 5,872	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	6,045	$\frac{100}{[127.3]}$	4,749	その他 0.0	4,750			
d	() 3,044	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[49.0]}$	6,169	$\frac{100}{[123.6]}$	4,991	その他 0.0	4,990			
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 -0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.33	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 -5.0	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 -30.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,420 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
東峰(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴 印

鑑定評価額	2,930,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,360 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 8 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 0.8 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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	朝倉郡東峰村大字福井字大境 9 9 3 番 1				地積 (m ²)	671	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外				
	1 : 2.5	住宅 W 2	中規模農家住宅が点在する住宅地域	南西 6 m 村道	水道	夜明 8 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 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 40 m、規模 600 m ² 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	南西 6 m 村道	交通施設	夜明駅 北方 8 km 法令 都計外 規制				
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,360 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は東峰村及び周辺市町で農家住宅を中心に形成される住宅地域。平成 29 年に発生した九州北部豪雨の復興事業は進んでいるものの、他地域からの人口の流入が少なく人口減少と高齢化が同時に進んでいるため、住宅地の取引需要は弱い。土地価格に対するコロナ禍の影響は大きくないと考えられるものの、従来より取引件数が極めて少なく、また取引価格もバラつきがあることから需要の中心となる価格帯は見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は自己利用が主体の農家住宅が点在する住宅地域に存する。周辺地域にアパート等の貸家は見られず、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益還元法は適用できなかった。一方比準価格は、隣接市に存する類似不動産の取引事例より求めており、市場の実態を反映した説得力のある価格である。以上より、本件では比準価格に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		4,560 円 / m ²		価格変動 形成要 因の	九州北部豪雨からの復興事業は進んでいるが、人口減少と高齢化が進んでおり、地価は引き続き弱含みで推移している。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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								一般的 要因		
	代表標準地 標準地 標準地番号	-							地域 要因	旧来からの農家住宅地域である。コロナ禍の影響はほぼ見られないが、土地取引が極めて少なく、地価は下落傾向で推移している。	
	公示価格	円 / m ²			個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-4.4 %	半年間	%						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	朝倉 2 C - 1206	朝倉市		建付地	()	不整形	北東2.5 m市道		(都) (60,200)				
b	朝倉 2 C - 1216	朝倉市		建付地	()	不整形	南7 m市道		準都計 (60,200)				
c	朝倉 2 C - 305	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		(都) (60,200)				
d	-				()								
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	() 5,658	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	5,773	100 [127.6]	4,524	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	4,520			
b	() 5,872	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	6,045	100 [147.0]	4,112	環境 0.0	4,110			
c	() 3,044	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [49.0]	6,169	100 [136.1]	4,533	画地 0.0 行政 0.0	4,530			
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0				
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
b	正常	% / 月 -0.25	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 +40.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
d		% / 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
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,360 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
東峰(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎 印

鑑定評価額	2,820,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,600 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) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	0.8 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡東峰村大字宝珠山字桑ノサコ 2 1 1 6 番 2				地積 (m ²)	427	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外		
	台形 2 : 1	住宅 W 2	農家住宅が点在する県道沿いの住宅地域	東 10 m 県道	水道	夜明 11 km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 15 m、規模			450 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	農家住宅が点在する県道沿いの住宅地域。	街路	東 10 m 県道	交通施設	J R 久大本線 夜明駅 北方 11 km	法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制		
	地域要因の将来予測	山間部の県道沿いに農家住宅が点在する住宅地域。今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。一昨年のも豪雨災害からの復興も道半ばの状態にあり、高齢化、人口減少等の影響から地価は依然下落傾向にある。								
(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	標準価格	6,600 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、東峰村及び周辺市町村の農家集落地域である。地縁的選好性を有する地元住民が集落を形成しており同一需給圏外からの転入者は少ない。山間部に位置し住環境や生活利便性に弱く、高齢化・過疎化等の影響や近年の周辺市町村の土地の取引動向等から土地の需要も極めて弱い。山林の取引等は見られるものの、宅地の取引件数が極めて少なく取引価格帯にばらつきがあり需要の中心となる価格帯は見いだせない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域は、山間部に位置する農家住宅が点在する農家集落地域であるため賃貸需要がほとんど見られない地域である。従って、収益還元法は適用せず、取引事例比較法による試算を行った。標準価格は、市場性に着目して周辺の類似地域において収集した取引事例により試算したものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。以上より、取引事例比較法による標準価格を標準とし、市場の需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,900 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的) 要因	人口の減少及び高齢化等により、全般的に土地需要は極めて弱く、不動産取引は停滞している。			
	変動率	年間	-4.3 %	半年間	%	(地域) 要因	山間部に位置する農家集落地域である。平成 29 年の豪雨災害等により土地需要はほとんど見られず、地価は下落傾向にある。			
						(個別的) 要因	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	朝倉2C - 401	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		都計外				
b	朝倉2C - 311	朝倉市		更地	()	ほぼ台形	東3 m未舗装道路		都計外				
c	うきは2C - 1427	うきは市		更地	()	台形	東7.5 m市道		準都計 (70,200)				
d	朝倉2C - 308	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	北西5 m県道		(都) (70,200)				
e	筑前2K - 313	朝倉郡筑前町		更地	()	不整形	北東4 m町道 南西4.1 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	() 6,980	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,812	$\frac{100}{[101.8]}$	6,692	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	6,690			
b	() 7,456	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,411	$\frac{100}{[107.0]}$	6,926	0.0 0.0 0.0 0.0	6,930			
c	() 6,714	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	6,582	$\frac{100}{[103.8]}$	6,341	0.0 0.0	6,340			
d	() 7,895	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,856	$\frac{100}{[115.2]}$	6,819	0.0	6,820			
e	() 5,038	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	6,181	$\frac{100}{[98.8]}$	6,256	[100.0] 100	6,260			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	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 -0.10	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 +2.0	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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 -17.6	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： 6,600 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
東峰(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎 印

鑑定評価額	2,890,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡東峰村大字小石原字天神前596番1				地積(㎡)	239	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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	
	3:1	店舗兼住宅 W2	小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ商業地域	西8m 国道、北側道	水道	添田16km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 30m、南 150m、北 40m		標準的使用	店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 10m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路	8m国道	交通施設	添田駅 南西方16km 法令 都計外	
	地域要因の将来予測	小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、東峰村及び周辺市町村の商業地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する個人商店等が中心である。需要の中心となる価格帯は、村内における不動産取引が極めて少ないため、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。東峰村は人口の減少や高齢化及び平成29年の九州北部豪雨による災害の影響により、商業地の土地需要は極めて弱く地価の下落傾向が続いている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域は自用の小規模店舗、窯元等が存する地域であり、賃貸需要は、ほとんど見られない地域であり、収益性に馴染まないため適用しなかった。以上により、取引事例比較法による比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡にも留意し、市場の需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(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 12,700 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	人口の減少及び高齢化等により、全般的に土地需要は極めて弱く、不動産取引は停滞している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域要因)	国道沿いの商業地域であるが、繁華性は低い。平成29年の豪雨災害等により土地需要はほとんど見られず、地価は下落傾向にある。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
変動率	年間	-4.7 %	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	うきは2K - 1010	うきは市		建付地	()	不整形	南西9.5 m国道		準都計 (70,200)		
b	うきは2C - 1011	うきは市		更地	()	ほぼ台形	南5 m市道		準都計 (70,200)		
c	うきは2C - 1407	うきは市		建付地	()	不整形	北9.6 m県道東 二方路		準都計 (80,200) 土砂災害警戒区域		
d	うきは2C - 1426	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	南西10 m国道 東4.2 m 角地		都計外		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,519	100 [100.0]	[98.1] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	16,025	100 [135.2]	11,853	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	12,200	
b	() 17,020	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [99.0]	17,158	100 [130.8]	13,118	環境 0.0	13,500	
c	() 13,425	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	13,292	100 [133.9]	9,927	画地 +3.0	10,200	
d	() 17,079	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	16,582	100 [136.6]	12,139	行政 0.0 その他 0.0	12,500	
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 -0.17	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 +30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +7.0	環境 +30.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 +1.0	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 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,100 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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		小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ地域であるが、賃貸需要はほとんど認められず、収益性に馴染まないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ