令和 3 年 7 月 27 日提出 朝倉(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
朝倉(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂 日

鑑定評価額14,700,000 円1 ㎡当たりの価格31,500 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7月 5日	(6)	[令和 3年1月]	25,000 円/㎡
/ 2 \ 中地田木口	A10 0 7 0 0 0 0	/ F \ / T-10 O 15 # T	<b>工业</b> (正均	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5)1皿格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>	塩ル計画領の沃ル		女日 一													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 朝倉市	市甘木字	木船 1	197番8	3					地和 ( ㎡ )		467 )	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面	道路の	3	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との		ß) 1住 ,200)	居
	長方形 1:1.5	住宅 W 1			美一般住宅と 建ち並ぶ住宅		南東5市道	m		水道、 下水	甘鉄も	†木600 m		( ₹	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 50 m	、西	50 m、	南 150 i	m、北	150 m	標準的	的使用	低層	住宅地					
近 隣 -	標準的画地の形物	<b>大等</b> 【	引口 約	17.5	m、 奥行	5 約	25 m	、規模	莫	. 4	140 m²	程度、	形状	長方択	杉	
地域	地域的特性	特記 特に	なし			街 - 5 m 路 :	1 市道		交通 施設	甘鉄も	才木駅	南東方600	法令 規制	(60	邶) 1 住 ,200)	居
	地域要因の将 来予測	戸建住宅の ミニ分譲も							同程	度の利	用状況	で推移す	ると思	料す	る。周辺	では、
(172.	長有効使用の判定	低層住宅均							0	対象基準 の個別的	集地 り要	:11				
` '	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比以益還元法		比準価類 収益価額			2,100		-	-						
		原価法	-	 積算価			/	円/㎡	1							
		開発法		開発法日	による価格		/	円/m²								
(6)市	5場の特性	同一需給圏 次取得者の においては あれば3,	ほか、 、 戸建(	転売を目 主宅の語	目的とした <sup>2</sup> 需要は堅調 <sup>-</sup>	不動産業績	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。市均	城中心部
育	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	比準価格は な価格とし の信頼性と ら、収益価	、て規範 :しては	生が高い 相対的に	1。収益価ホ こ低い。まフ	格は、収記 た、住宅 <sup>は</sup>	益性の側 也の価格	l面から gは、収	市場価 益性よ	i値を把∷りも快	握した  適性、	:ものである 利便性が	るが、 <sup>札</sup> 重視 <i>さ</i> れ	思定項 こる地	質目が多く 地域である	(、手法
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準訳 化	環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	í [	00	100	100	100				補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 筑前(県)	·号 -	1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -3.0 -20.0
基の準検	前年指定基準	地の価格 ,200 円/m	. I <del>`</del>	03.4]	100 [100.0]	100	[100	<u> </u>	31	,200	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討 (10) 対年	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	<u>,</u> !の検討	31,000		価 変	/ 一般的	<b>与</b> 人	 、口は減り				その他 句である。 需要は弱い		 ン部の	)宅地分詞	まは堅調
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討		票準地等と	上同一地 -	形状成況	世 英 团						市域中心部 住宅需要				子である
地格 の等 前か	公示価格	+1.6 %		- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要因	国に変化	化はない	, I <sub>o</sub>					
	1															

<b>VO</b>	取引 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	a	画地 D形状	接面道 状況	路の	主要 設の	交通旅 状況	Đ.	法令上の規 制等
a	朝倉30	朝	 倉市				更地	(			まぼ長 5形	南東6 mī 北東2.8					(都) 70,200)
		302										二方路					
b	朝倉30	:   朝 	倉市				建付 地	(		)   H	まぼ台 ド	東2.8 mī	<b>节道</b>				1 住居 60,160)
С	朝倉30		倉市				更地	(		)	 長方形	南西6.5	m市道				(都)1住居 60,200)
_1		203	<u>*</u>				7=1/-1			+	= <del>→</del> π/	南西5.4	<del></del> *				(初)1 分尺
d	朝倉30	- 早月 901	倉市				建付 地	(		)	長方形		M 中 坦				(都)1住居 60,200)
e	朝倉 3 k	く 朝	 倉市				更地	(			まぼ長 5形	南西6 mi	道路				(都)1住居 60,200)
NO	取引	720 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比彰		生定標準値 (円/㎡)		固別的第	 要因の		査定価格 (円 / ㎡)
а	(	,	100	[100.5]	100	100			_10				街	各	0.	.0	
b	(	0,072	[100.0]	100 [100.2]	100	[101.0]		29,923	10		J	33,21	1 交i 接i		0.	.0	33,200
_	28	3,369	[100.0]	100.2	[100.0]			29,006	[ 9:		]	30,89			0.	.0	30,900
C	(	369 6,369	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]		36,660	10		-	32,87	/a 画	也	0.	.0	32,900
d	(	)	100	[100.5]	100	100		00,000	_10		_	02,01	一 行i	<b></b>	0.	.0	02,000
	3′	1,458	[100.0]	100	[100.0]			31,615	[ 9		]	32,32	26 <del>7</del> 0	D他	0.	_	32,300
e	28	8,858 8	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]		30,468	10 [ 9		- ]	32,10	)5	1	100.0	ן ע	32,100
<b>VO</b>		イ月率	対標準化							工址	地域要因	の比較の	力訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	各	-1.0	交通・技	妾近 <u></u>	9.0	環境	0.0
		+0.05	画地	+1.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政	· 文	0.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del>┆</del> ▽交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	 各	-5.0	交通・技	 妾近 +	-4.0 ¦	環境	-5.0
		+0.05	; 画地	 -2.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政	 女	0.0	 その他		0.0		
c	正常	% / 月	<b>街路</b>		<u>├</u> ┌交通・接		-   環境			街路	各		交通・技			環境	+15.0
		+0.09	画地				└ ├その			 行政	 女	i	 その他		0.0		
d	正常	% / 月	1 街路		交通・接		環境		0.0	街路		-	交通・技			環境	+4.0
		+0.05			¦行政		_   <del>そ</del> の			 行政		<u>.</u>	 その他		0.0		
 e	正常	% / F	1 街路		交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・技			環境	0.0
		+0.03					   その			·  行政		L	へ <u>。</u>  その他		0.0		0.0
				-5.0	1	0.0	i		υ.υ	,		0.0	0		0.0		

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	<b>艾宅地</b>	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	<b>》</b> 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	10	]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の	) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		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			
占	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	6,617,584	1,476,760	5,140,824	4,695,680	445,144	( 0.9719 ) 432,635	( 4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	10,552,073	円 ( 22	2,600 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						

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

	用	········途		建築[	 新 <del>结</del>	( m² )		構造・原	ひ 戻		<b>元</b> □	面積		( m² )
				建榮	旦1負	(111)		伸足・ド	伯僧		延	· 山 作		( 111 )
共同住宅						240.00	W	2 F	=				480.0	00
公法上の規	見制等													
用途地域等		基準建構	<b>莜率等</b>	指定容積	責率	基準容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、		
(都) 1住	居		60 %		200 %	200 %		467 m²	17	'.5 mx 2	25.0 m	前面道路: 特定道路ま		5.0 m
想定建物の	D概要	2 L D	K、約	6 0 ㎡を	想定			有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	のため		
3)-3 総収益	 - 算出内	 引訳												
階層	用道		床面	i積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	F	目額支払賃	<b>宣米</b> 斗	a保証金等(月数	女) a保証金等	(円
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月数	b権利金等	(円
	   共同信	主宅		240.00	100.0	240.00		1,080		259	,200	1.0		259,200
1 ~ 1								.,,,,,,			,	2.0		518,400
2 2	共同包	主宅		240.00	100.0	240.00		1,110		266	, 400	1.0		266,400
2 ~ 2												2.0	;	532,800
~														
~														
~														
±Ι				480.00	100.0	480.00				525	,600			525,600
計 年額支払賃	<b>手</b> 4:1							525	600	円 × 12	<u></u>			)51,200 ,200 円
a共益費(管							四	/ m² ×	000		ファ 12ケ月		0,307	0 円
b共益費(管		の算出根	 拠			   共益費は計上		, III A			12773			0 13
その他のリ							,000 円	/台 x		8 台×12	ケ月+		= 384	,000 円
貸倒れ損労	も (算出	根拠、金	額)			敷金により担	保され	ているため	と計し	上しない				0 円
空室等に	とる損失	相当額				6,5	307,200	円×		5.0	%			
+ a)× ≦	Z室率 F	\ (%) + (	× 空	室率B(	(%))	+ ;	384,000	円×		5.0	% =			,560 円
以上計	+ a+													,640 円
保証金等の 権利金等の				-	壱後)	525, 償却 <sup>2</sup>	600 円:		.0 % 年)	)× 運用利		1.00 %)	4	,993 円
惟利立守り	ノ連州を	直及 ひ 関本	け合具(エミ	E 摂 大 写 .	思1女)		200 円:		.0 %			0.2563 =	255	,951 円
その他の収ん	入に係る	保証金等の	D運用益	(空室損失	考慮後)		円:	×	%	×		% =		0 円
総収益	+	+ +					6,6	17,584 円		(		14,170	円/㎡)	
(3)-4 1 m² ≝						( )内は支								
₩○事例番	号	実質賃料	D実際    / m² )	事情礼 正	甫 時, 正	点修 標準化 補正	建物 建修 ]		或要 北較	基準的格差修正		定実質賃料   円/㎡)	基準地基準限	階の賃料
a 朝倉3( ) -		(	991 970 )	100 [100.0	[100 ] 100	-	100 [ 94.			100 [ 96.0	]	1,220	対象基準階の 月額実質賃料 1,16	¥ 0 円/㎡
9 朝倉3(		(	809 792 )	100 [100.0	[100 ] 100		100 [ 94.	_		100 [ 98.0	_	1,098	月額支払賃料	
С				100	_ <u>[</u>	100	100		) ]	<u>100</u>	_		基準階 2 F	В

							(****)		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	額相当額				算出	根 拠		
修繕費		446,600 F	9		63,800	,000 ×	0.7	%	
維持管理費		334,560 円	9		6,691	,200 ×	5.0	%	
/\/\_ <del>_</del>	土地	25,700 F	查	定額					
公租公課 	建物	542,300 円	9		63,800	,000 ×	50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		63,800 円	9		63,800	),000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		63,800 F	9		63,800	),000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F.	9						
総費用									
~		1,476,760 円	9 (			3,162 F	9/㎡)(	経費率	22.3 % )
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.5 %		g:賃料の	変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	- 1	n a:躯体(	の経済的耐用	月年数			30 年
┃ ┃ b:仕上割合(仕上価格÷ 建物∜ ┃	等価格)	40 %		n þ:仕上(	の経済的耐用	月年数			18 年
c:設備割合(設備価格÷建物等	等価格)	20 %		n c:設備(	の経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年		: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u> </u>	(	).9719
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		63,800,000 円		40	2 000 EL /	2	400.002	設計監理	
二利连梯/岸)等板		0.0726			9,000 円/n 区体部分	nx	480.00 mx	: (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0736	0	.0587 ×	40 % +	0.0798 ×	40 % +	0.0908 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	4,695,680 円 10,055 円/㎡	)						
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>	-						
総収益								6,617,584	円
総費用								1,476,760	円
純収益 -								5,140,824	円
建物等に帰属する純収益								4,695,680	円
土地に帰属する純収益 -								445,144	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							432,635	円
×			(					926	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %							
		10,552,073 円	(					22,600	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 朝倉(県) - 2 宅地-1

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) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一	ED

鑑定評価額 2,820,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 11,200 円/m<sup>2</sup>

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地钿木口	<b>△</b> 和 2 年 6 日 20 □	/ F / 価切りの手形	工党体技	·路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の年田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに朝	倉市入地	·字西町 2	8 4 5 番 4	4					地和 ( m² )		252 )	法令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道	道路の2		供給 処理施 設状況	接近	要な交通施 近の状況	設との	(60,200)
1	長方形 1:3	住宅 W 2			主宅と農家住 る住宅地域	主宅が見	北東5.5 市道	m	-	下水	甘鉄目	才木7 km		(その他)
(2)	範囲	東 10	0 m、西	100 m、	南 40	m、北	50 m	標準	的使用	戸建	住宅地	ļ		I
近	標準的画地の形料	 犬等	間口	約 g	m、 奥行		29 m、	規札	——— 模		260 m²	 程度、	形状(	 まぼ長方形
隣     地   域	地域的特性	特記 特	寺になし			街-5.	5 m市道		交通施設	¦甘鉄t ¦km	<b>計木駅</b>	南東方7	法令規制	準都計 (60,200)
	地域要因の将 来予測	一般住			「混在する  当該地域	 日来型の1			子高齢					不動産需要は低調で
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住	宅地						(	対象基準 の個別的 因	集地 な 的要	113		
` ′	鑑定評価の手法 )適用	収益還	列比較法 元法	比準価 収益価	格	1.	/ F	9/m² 9/m²		-				
		原価法		積算価				9 / m²	-					
L		開発法	,		による価格			9/m²		<u> </u>	L 111-1-	**==	D - V/-3 +	
(6) 1	5場の特性	、他エリるため、	ノアから( 土地取り	の転入等  引におい	は殆ど見受	けられない ながら微》	ハ。朝倉ī 咸傾向が約	市中心	部と異	星なりミ	二開発	もなく、	不動産市	ጷ地縁関係者が中心で Ҕ況の動きは低調であ 敗地規模にもよるが、
竹枝	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	辺エリア適用とし	アは、農業 した。本f	家住宅が	多い地域で、 現実の市場:	、自己所有	有目的の耳	収引が	大半σ	つため、	賃貸市	場は未成績	熱である	正的な価格である。周 3ため、収益価格は非 D事例も参考に、鑑定
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要因 比較	の	対象基 の規準 (円 /	<b>≢価格</b>	標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² .	100	100	100	100	]			補正	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	標内 準 化	交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準		} / m²	100	100	100	100	1			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			0 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因								が35%。市域中心部 需要は低迷している。
基準 準価 地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	理地点(代標準地	·农悰牛地:	<b>す</b> ∠四 <sup>一班</sup> -	形状成況要							也域。他の は下落傾向		からの転入は殆どなく
の等前か	公示価格	-0.9	% 半年	円/㎡ 間	女 因 % の	要 医	1	要因	に変動	はない。	•			
_					-	•								

3 試算価格算定内訳 朝倉(県) - 2 宅地-2

NO	取引 例番	事号	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	Į の <del>J</del>	画地 形状	接面道 状況	路の影	主要交通が その状況	色	法令上の規 制等
a	朝倉3(	算	倉市				建付地	(		不整)	整形	南西15 г	n国道			<b>準都計</b> 60,200)
b	9 9 3 (	312 朝	 倉市				建付			(# l	ぎ長	南西4.2	m市道		2	 集都計
-		506	<i>7</i> — 11-				建付 地	(		分	Ĭ					60,200)
c	朝倉3(		倉市				更地	(		ぼl 形	 <b>ぎ整</b>	南西11.5 г	m国道			<b>基都計</b> 60,200)
	- 7	704														
d	朝倉30	C 朝	倉市				更地	(		長7	方形	北西4 mī	市道		(	(都) 60,200)
e	- 7	711														
_	_							(		)						
NO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	 域要 北較		 惟定標準値 (円/㎡)		  的要因の   		査定価格 (円/㎡)
a	(	) 9,666	100 [100.0]	[100.3] 100		100 [ 85.0]		11,406	100	) 1.7]		10,89	街路	0	.0	10,900
b	(	)	_100	[ 99.2]	100.03	_100		11,400	_100			10,00	94 交通・ 接近	0	.0	10,900
c	(	1,362	[100.0]	100	100.0]	[100.0]		11,271	100	1.0]		11,15	59 環境 画地		.0	11,200
		9,527	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		9,413	[ 84	1.4]		11,15			.0	11,200
d	1	) 1,684	100 [100.0]	[101.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 90.3]		13,068				11,59			.0	11,600
e	(	)	100	[]	100	100			100					[100.0	נו	
NO	ア事情の内容		□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	100 補正の内記		[ ]				] 工地 <sup>‡</sup>		の比較の	 内訳	100		
a	正常		街路	0.0	交通・接	登近 0.0	環境		0.0	街路		+7.0	交通・接近	+3.0	環境	-5.0
		+0.10	画地	-15.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	+2.0	環境	0.0
		-0.10	画地	0.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.5	交通・接近	0.0	環境	-20.0
		-0.12	画地	0.0	└	0.0	ーその	· · 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d	正常		街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-1.5	交通・接近	+4.0	環境	+10.0
		+0.10	画地	-9.7	 ¦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	5近	環境		:	街路		1	交通・接近	, ,	環境	
	1		H		L		¦その		-				 その他			

											` '		
(2)積算価格算定	为訳												
(2)-1 原価法:	が適用できれ	ない場	場合その理由	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可(	能な場合の	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)		正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化補正	時点的	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
, ,	100 [	]	[] 100						<u>100</u> [ ]	-	]		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正	上 正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の  較	比 個別的比較	的要因の	) <sub>‡</sub>	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		00		
熟成度修正	]	]	/ 100			積算(	価格			円 / m²			
内訳													
素 事情の 月2 地 内容	<b>率変動</b> 率	成	標準化補正			月落	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	対要因の比較												

(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	最元法が適用で	できない	場合の理由					
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益		建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入其後の純り		遏	還元利回り
直 接	(円)	(円)		(円)	(円)	(円)	12 3 110 11	(円)		(r-g)
法							(	)	(	) %
	収益価格		円 (		円/m²)					
	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 断した。	住宅、農家住	宅等が選	<b>建ち並ぶ実需を主とし</b> か	こ地域であるため、賃	貸市場が未り	成熟である	ると判	J

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(	の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	( m²	(円)	/ m² )	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)		·		

令和 3 年 7 月 27 日提出 朝倉(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡	
朝倉(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士  久保田 茂	印

鑑定評価額 4,460,000 円 1 ㎡当たりの価格 7,950 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 5日 路線価又は倍率 1.1 倍 線 (2)実地調査日 令和 3 年 6月 23日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

#### 2 銀定証価額の注定の理由の更旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 朝倉市大庭	字後園 3 6	598番2	2				地利 ( m² )		561 )	法令上の	規制等
地地	形状	敷地の利用の野 況	現 周辺( 況	の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	兄 供給 処理施 設状況	接边	要な交通施工の状況	設との	(60,200)	
	台形 1:1.2	住宅 W 2		宅のほかに る住宅地域	L	南東8 m 県道		下水	甘鉄甘	才木7.5 km		(その他)	
(2)	範囲	東 150 m、西	50 m、	南 50 г	m、北	30 m	漂準的個	 使用 戸建	住宅地	ļ			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 :	約 22 r	n、 奥行	f 約	27 m、	規模		600 m²	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記・特になし			街   8 m 路	県道		透通   甘鉄t   7.5 k		南東方	法令規制	準都計 (60,200)	
	地域要因の将 来予測	  農家住宅や一般   況程度の利用状							られず	、土地の	取得需	_ 要は弱い。今	後も現
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					(	(4)対象基準 の個別的 因		261			
l ` ′	鑑定評価の手法 - メラフ	取引事例比較法	比準価格		7	7,950 円	/ m²						
	の適用	収益還元法	収益価格			/ 円	/ m²						
		原価法	積算価格			/ 円	/ m²						
		開発法	開発法に	よる価格		/ 円	/ m²						
(6)	市場の特性	同一需給圏は、 人であり、圏外が 続いており、当 400万円~50	からの転入 <sup>®</sup> 该地域も同様	者は殆ど間 様に不動剤	当無に近い 全の取引ほ	1。郊外で	の既成	住宅地の需	要が弱	いうえに	農家住宅	地では過疎	化傾向が
<b>│</b>	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	戸建住宅が建ちる るため、収益価村れており、市場付価格を採用して、	各を試算す 生を反映し	ることがと た説得力で	出来なかっ を有する(	った。他方 価格である。	比準	価格は、規	範性を	有する取	引事例を	*採用して適	切に行わ
示準	****	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 部 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	一 クンカス1円入巻		[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円/㎡	100 [	1	[ ]	100			"	その他		C 07   E	
(9) 指か 定ら	朝倉(県)	号 - 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	象基準地 比準価格 円/㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-2.0 0.0 +44.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 300 円/㎡	99.1]	100 100.0]	100 [141.1]	[100.0]	-	7,940	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準 準価	- 1 対象基準地 総続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討	8,05 通地点(代表標準地	 O 円/㎡ 等と同一地点	価格 形成 別	一般的要因	プログラス 対象	るが、交	羽外の土地	の取得額	句である。 需要は弱い あり外部か	市域中/i 。	山 心部の宅地分詞	
地格の等前か	標準地番号 公示価格	-1.2 % 半年	- 円/㎡ 間 %	要因	(個別的) 要 因	I	り要因に	こ変化はな	, I <sub>°</sub>				

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	 と番並びに	「住居表	取引時点	類 型	地積	( m²)	画 の刑	画地 彡状	接面道路 状況		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	朝倉3 C		倉市				更地	(		長方)	5形	西4.1 m市	道			(都) (60,200)
L	- 90 +n	_	<u>~</u>								-π/	<b>T44</b>	- \ <del>- \- \-</del>			/ <del>1</del> /7 \
b	朝倉 3 C - 90		倉市				更地	(		長方)	コガシ	西4.1 m市 	<b>担</b>			(都) (60,200)
c	朝倉3 C		 倉市				更地	(		長方)	5形	東4.2 m市 南4.2 m	道		i	都計外
	- 120	7										角地				
d	朝倉 3 C - 70		倉市				更地	(		) 形	<b>ず整</b>	南西11.5 响	国道			準都計 (60,200)
e	- 70 朝倉3C	_	倉市				建付 地	(		不图	2形	南西15 m	国道			準都計 (60,200)
	- 31	2						(								,
10	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別的 比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	( _	)	100	[ 99.3]	100	100			10				街路	(	0.0	
0	7	,576 \	100.0]	100	100	100		8,359	10	0.9]		8,284	・ 一 交通・ 接近	(	0.0	8,280
	6	,977	[100.0]	100	[ / ]			7,690		0.9]		7,621		(	0.0	7,620
С	(	) .979	100 [100.0]	[ 99.4] 100	100 [ / ]	100 [102.0]		5,827	10	0 6.0]		7,667	画地	(	0.0	7.67
d	(	)	100.03	[ 98.8]	100	102.03		3,021	10			7,007	一行政	(	0.0	7,07
	9	, 527	[100.0]	100	[ / ]	· · · · ·		9,413	+ -	7.6]		8,004	その他		0.0	8,00
9	( 9	666	100 [100 0 ]	[100.3]	100 [100 0 ]	100 [ 85.0 ]		11 406	10			8,313		[ <b>100</b> .	0]	8,310
10		1月率	ウ標準化			1 [ 00.0 ]		11,100				  の比較の内				- 0,01.
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	<del></del>	環境		0.0	街路		-3.0 S	₹通・接近	0.0	環境	+4.0
		-0.07	画地	 -10.0	└ ¦行政	0.0	こっての	 他	0.0	行政		۔۔۔۔۔۔ 7 ¦ 0.0	 -の他	0.0	L	
<u> </u>	正常	% / 月	街路		<u>-</u> - 交通・持		<del> </del>  環境		0.0	街路			逐通・接近	0.0	環境	+4.0
		-0.07	画地		¦行政		ところ			 行政		i -		0.0	L	
c			街路	0.0	交通・持	<del></del> <del>妾近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-3.0 S	₹通・接近	-2.0	環境	-20.0
		-0.10	画地	+2.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 -の他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	<del></del> <del>妾近</del> 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		0.0	₹通・接近	-2.0	環境	+20.0
		-0.12	画地		¦行政		その			 行政		0.0 1 7	 <del>-</del> の他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		交通・排		-   環境 			街路			₹通・接近		環境	+40.0
	1	+0.10	L		. L		└ ├ <del>そ</del> の					L _			L	

												77.7	1 (>1~)			0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できな	い場	<b>合その理由</b>	即	税	市街地のた	こめ									
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原価	話の適用が可	『能な場	合0	の価格										
造成事例番号			-			所在及7	ゾ地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	E	時点修正		価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点	修正		正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	) <u>0</u>	L1	00			
付帯費用	標準化剤	補正	時点修正			置用の補修 )価格	有	i効宅地化率 iした価格	ぎで	地域 較	要因σ	)比 個別 比較	的要因	Iの I	調達原	<b>京価</b>
(円/㎡)				11.	反()	(円/㎡)	l ha	でに (円/n	n³)	#X		LL#X			( F	円/㎡)
	<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	1	00			
熟成度修正	[	]	/ 100				積算(	価格				円/㎡				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容		成	漂準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月   ;	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		交	通 ·	接近		環境			行政			その他	1	

(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	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)
法						( )	( )
	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		た戸建住宅地域であり 還元法の適用は出来が	)、アパート等はほとん なかった。	∪ど見られず賃貸市場	は未成熟である。従	って、

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 朝倉(県) - 4 宅地-1

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

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 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)安地超杰口	<b>△</b> 10 0 € 0 € 0 € 0	/ Γ ) (亜+2 の 〔手*5	工学/年均	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

			の安日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに朝	倉市一木	字東屋敷	女194番	1					地積 ( m² )	(	885	法令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の現	別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	分との	(都) 1住居 (60,200)
	長方形 4:1	住宅 B 2			主宅、一般· 3住宅地域		 西3.5 r 県道	n		 水道、 下水	甘鉄甘	木1.7 km		(その他)
(2)	**							177.144		_	٨٠ ڪ ١٠١٠			(60,160)
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形状		Dm、西間口	200 m、		) m、北 行 約	200 m 20 m		的使用		住宅地 600 ㎡程	2 倍	形状!	=±¤
隣	地域的特性	特記:特		טכ עה	/ III、 <del>突</del>	街 3.				_				マスカン     (都) 1住居
地域	*B*%口31寸 (王	事項!	けにない			路!	5 III宗J	■	施設	一方		駅南東	規制	(60,160)
	地域要因の将 来予測		宅、一般 ものと予			宅地域で	あるが、	地域要	要因に	特段の	変化は見	見受けられ	゚゚゚゚゙゙゙゙゙゙゙゙゚゚゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゚゚゙゙゙゙゙゙゙゙゙゚゚゙゙゙゙	当面は現状維持で推
(3)聶	長有効使用の判定	戸建住!	宅地						(	対象基準 の個別的 因	<sup>集地</sup> ない 内要	, 1		
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	2	0,900	円/㎡	_ '					
0	)適用	収益還え	元法	収益価	格		/	円/㎡						
		原価法		積算価	格			円/㎡						
		開発法			による価格			円/㎡						
(6) ਜੋ	万場の特性	ある。 は横ばい	明倉市はノ ハの状況に	└口の減り こある。 ₹	少傾向等に	より土地なる価格	需要は強 各帯は、	くはな 土地に	いもの	Dの、新 Cは画地	「型コロ:	ナウイルス	(感染症	する個人等が中心で Eの影響により、地価 ) 0万円~1000万
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ある。- まない <i>†</i>	−方、収記 こめ適用し	益価格は、 レなかっフ	当該地域	が農家住 <sup>2</sup> より、本f	宅、一般 牛では取	住宅を 引事例	中心と 比較法	とする <sup>地</sup> 去による	対で、I 比準価	賃貸市場に 各を標準と	未成熟	実証性の高い価格で 熱であり収益性に馴染 引辺の標準地との均衡
(8) 公規 示準	格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		りの	の規準		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		5の □	の比≝		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	則年指疋基準		} / m²	100	100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象準 準価	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討			) 円/㎡ 等と同一地	(本)	地地	ョ」 い t 〉 既	ては、:	土地需 家住宅	要は停 。 、一般	<sup> </sup> に減少傾 帯してい	向にあり、 る。		ン部に近い住宅地にお 地価は、依然として
地格の等がか	標準地番号 公示価格	0.0	% 半年	- 円/㎡ 間	成 要 因 % の	/ 個別的	-•	別的要同	因に変	動はない	۱,			

VO	取引事 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	色路の	設(	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	朝倉 3 K		倉市				更地	(	)	長方		北西5 m	市道				(都) (60,200)
b	- 91 朝倉3C		 倉市				建付			ほほ	řĘ.	北西7.8	m市道				 工業
	- 4(		לוי <i>א</i>				建付 地	(	)	方形		東6.5 m					(70,200)
С	朝倉3 C		 倉市				更地	(	)	不整)	<b>≗形</b>	南東10.5	m国道				(都) (60,200)
<u>ـــ</u>	- 70		<u>~</u>				击地			17.17	ž E	去亚0.4	" <b>口</b> 法				(都)
d	朝倉 3 C - 4(		倉市				更地	(	)	(ま) (方形	i <del>t</del>	南西8.1					(旬) (60,200)
e	朝倉3 C	朝	倉市				更地	,	,	不整	ど形	北西5 m 南東2.5					商業 (100,300)
	- 41	13						(	,	)		二方路	""				(100,000)
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付派価の補工			定価格 円/㎡)	地地因の比	或要 比較		性定標準( (円/㎡)		個別的 比較	ク要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[102.9]	100	100			_100					路	0	.0	
b	(	,482	[100.0]	100 [100.0]	100	100		15,409	100	-		20,9	_ ^	通・ 近	0	0.0	21,00
	17	,303	[100.0]	100.0	[100.0			16,799	[ 82			20,3		境	0	0.0	20,40
C	(	, 959	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100	100 [ 90.0]		19,795				20,5		地	0	0.0	20,50
d	(	, 959	100.03	[100.0]	100	100		19,795	100	_		20,5	行	政	0	0.0	20,50
	21	,061	[100.0]	100		[100.0]		21,061	[ 97			21,5	57 <del>7</del>	の他		0.0	21,60
e	( 23	928	100 [100.0]	[100.4] 100	100	100 [ 98.0 ]		24.514	100 [116			20,9	88		[ <b>100</b> .0	0]	21,00
<b>NO</b>		イ月率	ウ標準化	  補正の内部			I	,-				の比較の					,
a	正常	% / 月	<b>街路</b>	0.0	交通・		環境		0.0	<b></b>		+3.0	交通・	接近	-1.0	環境	-28.
		+0.24	画地	-30.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	  交通・		環境		0.0	<b></b>		+4.0	交通・	接近	-1.0	環境	20.
		0.00	画地	+3.0	└		¦その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
			街路		交通・		環境			<b></b> 哲路			交通・			環境	-15.
		-0.10	画地		 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	<u>.</u>	
d			街路		交通・		環境		0.0	<b></b>		l	交通・			環境	· 6.
		0.00			 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	-0.
<u> </u>	正常	% / 日	│街路		交通・		環境		0.0	<b>野路</b>		ı	交通・			一番培	<u> </u>
_		+0.13			<u></u>		. L			ョ <u>ロ</u>  行政		i				-⁄3₹25π   	· +8.
			쁘걘	-2.0	¦行政 '	0.0	¦その	ill .	0.0	JUX		0.0	その他		0.0		

(2)積算価格算定内	引訳										
(2)-1 原価法か	「適用できない」	場合その理由	既成	市街地内に	存し	ており、Ⅎ	_地(	の再調達原価の打	巴握が困難 <sup>-</sup>	であるた	め。
(2)-2 造成宅地	内等に存し原作	西法の適用が可能	能な場合	の価格							
造成事例番号		-		所在及び	が地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点修正		造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
(137111)	<u>100</u> [ ]	<u>[]</u>						<u>100</u> [ ]	<u>[</u> 100	l	
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因の比		因の『	再調達原価
(円/㎡)			正後(	の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/m	า๋ )	<b>較</b>	比較		(円/㎡)
	<u>100</u> [ ]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	1	
熟成度修正	[ ]	/ 100			積算值	西格		F	] / m²		
内訳											
素 事情の 月率 地 内容	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
	工 %/月 費					% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街路	ţ	交通	・接近		環境		行政		その他	<u> </u>

	U= 1/ /= 15 /= 1 +0						
(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	<b>記記が適用できない</b>	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	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			丘隣地域は、賃貸目的の 用が困難であると判断し		また周辺においても <u>〔</u>	賃貸事

(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	支出の現価の総和	和投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	(円)	(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(2)実地調査日

### 鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3年 7月 27日提出 朝倉(県) - 5 宅地-1

1.2 倍

路線価又は倍率

倍率種別

価

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

鑑定評価額 13,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 28,500 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3 年 7月 7日 路線

正常価格

(5)価格の種類

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 3年 6月 25日

2 鑑	定評価額の決定	の理由の要旨	ì									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 朝倉市堤	字大坪 9 7	1番2					地積 (㎡)	(	462 )	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	の現 周辺 沢	型の土地のラ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	(都) 1低専 (40,60)
	·方形 : 1.5	住宅 W 1	中規模 ぶ住宅	美一般住宅力 5地域	が建ち並	東6.7 m 市道、 南西側道		水道、 下水	甘鉄甘z	†2 km		(その他) (50,60)
(2)	 範囲	東 100 m、Ē	 西 150 m、	南 150	m、北	 	進的使用	 用   戸建	 住字地			(30,00)
近	<u></u> 標準的画地の形料	, ,			···、约		<del>,[3](~)</del> 規模		ユン3 300 ㎡程			まぼ長方形
隣 —   地	地域的特性	特記 特にない	1		街 6.	7 m市道	交通	!   甘木釒   2 km	<b>供道甘木</b> 屬			(都) 1低専
域		事項!			路!		施設	i			規制	(40,60)
	地域要因の将 来予測	一般住宅を中のと予測され		宅地域であ	あるが、	地域要因に特	詩段の変	化は見	受けられ	ず、当面	は現	状維持で推移するも
	対使用の判定	戸建住宅地	<b>ల</b> ం					の個別的	集地 角土 勺要	世		+3.0
	評価の手法	取引事例比較沒	去 比準価	格	2	8,500 円/	m²	因				
の通	10月	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²					
		開発法		による価格		/ 円/						
(6)市均	易の特性	ある。朝倉市内	対においてに 中心となる(i	は小規模の作 画格帯は、)	住宅開発:	も行われてお	り、戸	建用地の	住宅需要	<b>更も認めら</b> だ	れ、キナ	する個人等が中心で 地価はやや上昇傾向に 新築の戸建住宅の場
検証	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	ある。一方、	収益価格は、 益性に馴染る	当該地域だ まないため	が地縁的) 適用しな	選好性を有す かった。以上	る地元(により、	住民の一 、本件で	·般住宅を さは、取引	E中心とす。  事例比較	る地域 法によ	実証性の高い価格で 域で、賃貸市場は未成 る比準価格を標準と らり決定した。
(8) 公規価 示準格	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		の規		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	[ ]	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	100			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格		700 円 / ㎡	価 変 格 動		□ 良好な	住宅地に	こおいて	ま、土地	需要は比較	的安定	中心部に近い住環境の Eしている。
基準検 準価討 地格	である場合の検討	<b>迪</b> 地点(代表標準)標準地	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	<sup>点)</sup> 形 状 成 況 要		□   状況で	あったか	バ、現在に	ま上昇し <sup>.</sup>		る。』	£年、地価は横ばいの
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+2.9 % 半	年間	     数     の	(個別的   要 因	I	要因に変	を動はない	, I <sub>o</sub>			

<b>V</b> O	取引 例番号	를 등	所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	設	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	朝倉30		倉市				建付地	(		ま 形 形	 <b>ई</b> 台	東2.8 m	 市道				1 住居 (60,160)
b	朝倉30	12 由	 倉市				更地			ほほ	řĘ.	西3.8 m	市道				(都)1住居
~		305	<i>I</i> C 113				χ-ε	(				До.о ш	.,,,,,			(	(60,160)
c	朝倉30	_	倉市				更地	(	,	(ほほ) 方邪	f長 彡	南東6 m 北東2.8					(都) (70,200)
	- 3	302										二方路					
d	朝倉30		倉市				建付地	(		長方)	形	南西5.4	m市道	Ī			(都)1住居 (60,200)
	- 9 朝倉3k	001	 倉市				更地			ほほ	řE.	南西6 m	道路				 (都)1住居
_		'20	<i>ا</i>				χ-ε	(		方流		Ha Lio	~=#1				(60,200)
<b>VO</b>	取引(円	──┴ 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準(i (円/㎡)		個別的比較	内要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	) 3,369	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]		29,006	100	) 1.7]		27,70		路	0	.0	28,500
b	(	), 309	100.03	[100.5]	100.03	100		29,000	100			21,11		で通・ 接近	0	.0	20,500
	17	7,807	[100.0]	100	[ / ]	[ 98.0]		18,261	[ 69	9.1]		26,42	27 <sub>F</sub>	環境	0	.0	27,200
C	( 30	) 0,072	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [101.0]		29,923	100			30,84		画地	+3	.0	31,800
d	(	)	100	[100.5]	100	_100			_100				í	<b> </b>	0	.0	
_	3′	1,458	[100.0]	100	[100.0]			31,615	[108			29,0	31 7	その他		.0	29,900
e	28	3,858	100 [100.0]	[100.3] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 95.0 ]		30,468	100 [100			30,40	68		[ <b>103.0</b>	נע	31,400
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	対標準化	補正の内記	Я					工地填	或要 <b>区</b>	の比較の	内訳			,	
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	接近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通·	接近	+5.0	環境	+5.0
		+0.05	画地	-2.0	├	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	その化	 ይ	0.0		
b	正常	%/月	<b>街路</b>	0.0	<del> </del>  交通・排	 <del>)</del>	<del> </del>  環境		0.0	街路		-4.0	交通·	接近	0.0	環境	-28.0
		+0.05	画地		   行政		¦ ¦ <del>-</del> ⊘		· <del> </del>	 行政		i	 その他		0.0		
c	正常	% / 月	1 街路		  交通・排		  環境			街路				接近		環境	-3.0
		+0.05			_    行政		¦その			 行政		0.0			0.0		
d	正常	% / 月	1 街路		交通・持		;   環境		0.0	街路		-1.0			0.0	環境	+10.0
	"	+0.05			    行政		-     <del>そ</del> の			 行政		i	その他		i		+10.0
	正常	% / F	1 街路		文通・持		!		0.0	街路		!		接近	0.0	晋培	
Ċ.	111111111111111111111111111111111111111	+0.03			Ĺ		- 環境 - 					i			i		0.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その	旭	0.0	行政		0.0	その化	R	0.0		

									777	(>1<)	·		0.00
(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	ており、±	上地	の再調達原価の	D把握が困	]難である	るため	)。	
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格									
造成事例番号		-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n')	標準化補正	時点(	<b>修正</b>	造.	正後の	費の補 価格 / ㎡)
	<u>100</u> [ ]	100						<u>100</u> [ ]		]			
付帯費用	標準化補工	E 時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	をで	地域要因の	比 個別的 比較	的要因の	再	調達原	価
(円/㎡)			正復(	の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	<b>較</b>	LLTX			(円	/ m²)
	<u>100</u> [ ]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]					
熟成度修正	[ ]	] / 100			積算個	插格			円/m²				
内訳													
素 事情の 月率地 内容	変動率 造 成一	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変	動率
	工 %/月 費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	街	路	交通	・接近		環境		行政		7	-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				
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	₹正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						( )		( )
	UD 24 /E-45							%
	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		心とする近隣地域は、 元法の適用が困難です	賃貸目的の住宅は認め あると判断した。	られず、また周辺に	おいても賃貸事例	列も見	当た

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 朝倉(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社	
朝倉(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎	ED

鑑定評価額4,800,000 円1 ㎡当たりの価格13,300 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
	ATR 0.7 0.0 0.5 0.	/ F > /### @ 15##	T-24/T-14	路線	路線価又は倍率	0.8 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	   更地としての鑑定評価					

(1) 所在及び地都 基 「住居表示」	ませっだけ 胡会士							1	1		
1 1		他木寒水字口	] ノ下 3 5 看	<b>香</b> 1				地積 (㎡)	(	361	法令上の規制等
地形状	敷地の利用	用の現 周i 沢	辺の土地の	利用の状	接面道	烙の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況		準都計 (60,200)
長方形 1:2	住宅 W 2	一般信息を	主宅の中に農いる住宅地域	In .	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) 範囲	東 100 m、	西 30 m、	南 100 i	m、北	100 m	標準的係	東用 戸建	住宅地			
近 標準的画地 <i>0</i>	形状等 間	口約 15	i m、 奥行		20 m、	規模	l	300 ㎡程		形状 長	
地域的特性地域的特性地域	特記 特にな	î l I		街 7 m	市道		2.8 k	大石駅:	北西方		準都計 (60,200) 土砂災害警戒区域
	事項			路		施				規制	l I
地域要因の特 来予測	130 12 0 47	中に農地等か農地は復旧さ				分は現	!状維持と	予測する	る。地価は		九州北部豪雨によ 質向である。
(3)最有効使用の判	定 戸建住宅地					(.	4)対象基準 の個別的 因	準地 的要	. 1		
(5)鑑定評価の手法	取引事例比	較法 比準価	格	13	3,300 円	/ m²					
の適用	収益還元法	収益価	格		/ 円	/ m²					
	原価法	積算価	格			/ m²					
	開発法		による価格			/ m²					
(6)市場の特性	元居住者がは客足の減少	中心であり、 少傾向が継続	他の地域か するなど地	らの転入は 或経済は低	は少ない。 乱調で、住	新型コロ 宅地も力	コナウイル 九州北部豪	レス感染症 表面により	定の影響に り被災した	より原 人の買	。需要の中心は、地 鶴温泉や筑後川温泉 い替え需要や公共の 万円程度である。
(7)試算価格の調整 検証及び鑑定評 額の決定の理由	西 引が大部分 <sup>-</sup> 周辺におい <sup>-</sup>	であり、九州: て、賃貸事例:	北部豪雨に。 も見られなし	より被災し ハため、『	ノた人の買 V益還元法	い替え冨 は非適月	需要や公共 用とした。	ŧの買収₹ 以上より	事例等以外 )、取引事	はあま 例比較	。自己所有目的の取り見受けられない。 はによる比準価格を おり決定した。
(8) 代表標 公規価 標準地番号 示準格	集地 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	) のキ	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と公示価格		[ ]	100	100	r 1			補	画地		因 行政
格しをた	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100	-		IE -	行政その他		その他
(9)指定基準指か定ら	也番号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		) のt	象基準地 北準価格 円/㎡)	標 内 部 化	街路 交通 環境		地街路域交通要環境
基の 準検 前年指定	基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	-		補正	画地 行政		因 行政 その他
地討	円 / m 	100	[ ]	[ ]	100			-	その他		
対年ら 対年ら 前年標準価		3,800 円/㎡	価変格動	要医					向にあるが 需要は低調		北部豪雨の影響等に  。
- 2 基準地 基準検 である場合の 準価討 代表標準地		準地等と同一地	活 形 状 成 況	(地 域要 医	/ 1		『心に農地』 「然として			域で、	土地需要は極めて弱
地格 標準地番号 の等 公示価		要 因	(個別的		的要因に	変動はな	l I。				
前か変動率	手間 -3.6 %	半年間	% თ	〉安 区	ı ′						

3 試算価格算定内訳 朝倉(県) - 6 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表え	下 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	路の	王要 設の	交通: 状況	他	法令上の規 制等
a	朝倉3 C	朝	倉市				更地	(	,	ままり 方形		西6 m市道 東6 m	首				準都計 (60,200)
_		07					747 / 1				<b>-</b>		T/\*				( <del>1</del> 77 )
b	朝倉30	04	倉市				地地	(	ì	方形		北西4.3	<b>M私</b> 坦				(都) (60,200)
С	朝倉30		倉市				建付地	(	,	(ほほ) 方形		南西4.2	m市道				準都計 (60,200)
		06															
d	朝倉30	:  朝: 11	倉市				更地	(	)	方形		南7.3 mī 北12 m 二方路	市道 				準都計 (60,200)
e	朝倉3 K		倉市				建付地	(	,	不整)	 隆形	南西3.3	m市道				(都) (60,200)
NO	取引	02 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡ )	地域	或要		推定標準価 (円/㎡)		固別的 出較	要因の	)	査定価格 (円/㎡)
	(13	, ,,,		ш.				137 111 )			10	(137 111)					(137 111)
а	10	) 1,643	100 [100.0]	[ <u>98.5</u> ] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [102.0]		10,278				13,34	街道 8 交ì		0	.0	13,300
b	(	)	100	[ 98.9]	100	100		44.040	100			40.00	接ù	丘	0	.0	40.000
c	(	,338	[100.0] 	100	[100.0] 	[100.0] 		11,213	100			13,62	5 環境			.0	13,600
-1	11	,362	[100.0]	100		[100.0]		11,271	[ 87			12,91	1 行]	玫		.0	12,900
d	12	) 2,338	100 [100.0]	[ 99.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [103.0]		11,919	100 [ 90			13,24	3 70	の他	0	.0	13,200
e	(	)	100	[ 97.6]	100	100		40, 400	100			44.50	_		100.0	<u>)</u> ]	44.50
NO		イ月率	ウ標準化	100    補正の内記		[ 95.0]		12,429				14,53 の比較のF	_		100		14,500
					1 12 1	±\-				/±- n.h			1 1 T	±\-		-m 1-	
а		%/月 -0.30	街路		交通・排		. L			街路 			交通・排 <i>-</i>		0.0	- 坂項 	-23.0 
			四地		¦行政 - -		その		0.0	行政		- 1	その他 		0.0		
b			街路	0.0	交通・指	<del>6近</del> 0.0	環境		0.0	街路 		-2.0	交通・排 	接近 ·	0.0	環境	-16.0
		-0.10	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
С			街路	0.0	交通・持	<del></del>	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1.0	環境	-10.0
		-0.10		0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	<sub>妾近 0.0</sub>	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	······· 妾近	0.0	環境	-10.0
		-0.10	画地	+3.0	L ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・排		環境		0.0	街路		-4.0			1.0	環境	-10.0
		-0.20	画地	 -5.0	 ¦行政		その		. <b></b>  -	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
_	」 比準価格法	<b>サウ</b> の	□ 畑 <b>由</b>		1		1					l		it夂 ·			

										777	(>1<)			0.00
(2)積算価格算定内	i訳													
(2)-1 原価法か	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	上地(	の再調達原	原価の	把握が困	難であ	るた	め。	
(2)-2 造成宅地	内等に存し原作	画法の適用が可信	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	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋ )	標準化	補正	時点値	<b>修正</b>		延後σ	『費の補 ○価格 ]/㎡)
	<u>100</u> [ ]	<u>[ ]</u>						<u>100</u>	]	<u>[</u>	1			
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	で	地域要	因の比	個別 個	的要因の	カ 再	調達原	価
(円/㎡)			正後(	の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/n	'n)	較		比較			(円	] / m² )
	<u>100</u> [ ]	[]				(	%)		]					
熟成度修正	[ ]	/ 100	•		積算値	西格			P	9 / m²		·		
内訳														
素 事情の 月率 地 内容	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補	Œ				月率変	逐動率
	% / 月 事 費					% / 月	費用							%/月
地域要因の比較	街路	2	交通	・接近		環境		ŕ	<b> </b>			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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有を前提とし 周辺においても賃貸	た既存の一般住宅、 「事例も見当たらない	農家住宅を中心とする。 ため、収益還元法の適月	丘隣地域は、賃貸目的 用が困難であると判断	の住宅は認められず、 した。	また

(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	支出の現価の総和	和投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	(円)	(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

令和 3年 7月 27日提出 朝倉(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ	
朝倉(県) - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一	印

鑑定評価額 3,430,000 円 1 ㎡当たりの価格 7,200 円/m² 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 3年	7月	3日	(6)	[令和 3年1月]	円 / ㎡
(2)党业园本口	ATI 0.T. 0.D.	- 00 П	(5) (平均 の15*5	工世/年+47			路線	路線価又は倍率	1.0 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月	30日	(5)価格の種類	正常価格			価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	?評価							

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	安旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 朝倉	市杷木志	忘波字井	手ノ上1	652番	2				北 ( n	也積 ㎡)	(	477	注	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	削用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	Ϊ道路σ	O状況	供給 処理施 設状況	扫	E要な 接近の	交通施記 状況	分との	都計	<b>十</b> 外	
	台形 1.5:1	住宅 W 2			宅が多く見らの住宅は		西5 m 県道			水道	うき	₹l <b>å</b> 5.	5 km		( 7	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 50 n	n、西	50 m、	南 200	m、北	200 m	標準	<b>集的使</b> 原	□ 用│戸建	住宅	地		l			
近	標準的画地の形	<b>状等</b>	間口 約	25	m、 奥行		20 m	、	模		500	m²程度	₹、:	形状	長方	杉	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街 5 m	県道		交通		は駅	北方	5.5 km	法令	1	十外	
		事項				路			施設	-				規制	1		
	地域要因の将 来予測	農家住宅活												は低調っ	で地	価は下落	傾向に
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅							(4)	対象基 の個別 因	隼地	ない	•				
( )	鑑定評価の手法 ※第四	取引事例と	比較法	比準価村	各		7,200	円/m	n								
U.	)適用	収益還元法	7	収益価権	**		/	円/m	_								
		原価法		積算価権			/	円/m	_								
	-10 - 4414	開発法			こよる価格	:	/ *	円/m		口分老工	1 マドルヨ	1 +1-1-1-1	/3 BB / た お	× + v' - h - h		/b 11=	74.50
(6) r	万場の特性	同一需給 転入等は死 、不動産で 万円程度	台ど見受 5況の動	けられた きは同様	に低調で に低調で	温泉や筑	後川温泉	は客は	足が減り	少傾向か	「続い	てお	り、地域	経済に	与え	こる影響に	さ大きく
· 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格! 辺エリア! 適用とした 額を上記の	は、農家 こ。本件	住宅が多 では、明	い地域で、 関実の市場	、自己所?	有目的の	D取引力	が大半の	のため、	賃貸	市場	は未成熟	いである	ため	b、収益fi	断格は非
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	 街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	<b>小元価格</b>		Г	]	100	100	г	]					画地		因	行政	
格し をた		円/1	η L	100	1	[	-   100				-		行政 の他			その他	
(9)				時点		地域到		別的	対象:	基準地	-		の他 —— 街路	0.0	地	 街路	+0.5
指か 定ら	朝倉(県)		2	修正	補正	因の比較	比要比	因の	の比	準価格 / m²)	内	準	交通 環境	0.0	域要	交通環境	0.0
基の		地の価格	[	99.1]	100	100	[100	.0]					画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討		,300 円/1	n –	100	[100.0]	[156.8]	100	)		7,140	-		行政 の他	0.0		その他	+20.0
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	前年標準価格 7 300 円 / ㎡ 川川 交						ーー 人口、 おいて	生産年	F齢人口 E地需要	は下済は堅証	<b>客傾向</b>	、高齢化	七率は終 3業地需	3 5 需要に	5%。市均 は低迷して	城中心部 こいる。
象標 基準 準価	・ 2 基字地が共 である場合の検討 代表標準地		標準地等	と同一地	形状成況	地域							。他のコ 落傾向に		150	転入は殖	台どなく
地格 の等 前か	公示価格	-14%	_	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的		別要因	国に変動	かはない	,						
13.3 13		変動率   年間 -1.4 %   半年間 %   の   💢 🛗															

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	きをして とうしゅう とうしゅ とうしゅ とうしゅ とうしゅ とうしゅ とうしゅ かいしゅ かいしゅ おいし おいし とり とうしゅ しゅう はい しゅう	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	画りの形状	也 接面: 状 状況	道路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	朝倉3 C	朝倉	含市				更地	(	,	不整形	<b>兆西7</b> 1	m県道			1	都計外
<u></u>	- 512		<u></u>				7=1/-1			1717E	= 45#0		¥		-	
b	朝倉 3 C - 914		含市				建付 地	(	;	ほぼ長   方形	<b>長 北西8.9</b>	0   宗]	<b>⊒</b>		-	都計外 土砂災害警戒区域
c	朝倉3 C	_	含市				更地	(	,	不整形	<b>東2.5</b> 1	m道路			1	都計外
d	- 1201 朝倉 3 C		 全市				更地			不整形	<b>南4 m</b> 計	- 1				 都計外
u	朝启 3 C		<b>∄</b> ∏				史地	(	;	) (172)	ý   <del>                                   </del>	」但			1	<b>30 € 1 2 L</b>
e	1202							(	,	)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推	定価格 円/㎡)	地域	 或要   比較	 推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	力要因 <i>位</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[ 98.6] 100	100	100		0.207	100		7		街路	(	0.0	7 440
b	(	090 )	[100.0] 	[ 99.2]	[ / ] _100	[ 95.0] 		8,397	[112 		7,4		交通・ 接近	(	0.0	7,440
	6,	958	[100.0]	100	[100.0]	-		6,902	[ 97		7,0	057	環境	(	0.0	7,060
С	6,	) 571	100 [100.0]	[ <u>99.3</u> ] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 93.0 ]		7,016	100 [ 96		7,2	270	画地		0.0	7,270
d	(	) 041	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100 [ / ]	100 [ 93.0]		6,450			6,9		行政 その他		0.0	6,930
e	,	)	100		100	_100		0,400	_100	)	0,0	520	C 47   B	[100.	_	
NO	ア事情 イ の内容 変	月率		100 補正の内記		[ ]			] [	] 工地域要	要因の比較の	 D内訳		100		
 а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	疑近 0.0	環境		0.0	街路	+2.0	交通	・接近	+0.5	環境	+10.0
	- (	0.20	 画地	 -5.0	   行政		   <del>そ</del> の		0.0	 行政	0.0	   <del>て</del> の1	 也	0.0	·	
<u></u>	正常 %	/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路	+3.5	<del> </del>  交通	・接近	-0.5	環境	-5.0
	-(	0.12	画地	0.0	   行政	0.0	ところ	 他	0.0	 行政	0.0	<del>て</del> の1	 也	0.0	L	
	正常 %	/月	街路	0.0	¦ ¦交通・接	疑近 0.0	<del> </del>  環境 		0.0	 封路	-2.5	交通	・接近	-1.0	環境	0.0
	-(	0.09	 画地	-7.0	 ¦行政	0.0	<del>て</del> の	----- 他	0.0	 行政	0.0	<del>て</del> の1	 也	0.0	L	
d	正常 %	/月	街路	0.0	├ ├交通・接	疑近 0.0	<del> </del>  環境 		0.0	<b>街路</b>	-1.0	交通	・接近	-1.0	環境	-5.0
	-	0.09	 画地	-7.0	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政	0.0	   そのf	也	0.0	L	
е	%	/月	街路		交通・接	<b>登近</b>	環境		í	<b>街路</b>		交通	・接近		環境	
			 画地		└		└ ├その	 他		 行政		└ ├そのf	 也		L	. – – – – – –

												777	(>1<)			0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できた	ないは	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	し原信	■法の適用が <sup>□</sup>	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		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	遣	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点例	<b>修正</b>		逐正後σ.	費の補 )価格 ]/㎡)
	<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	) <u>0</u>		]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	有	i効宅地化率 もした価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 拝	調達原	〔価
(円/㎡)					止後(	(円/㎡)	Pa	でに関語 (円/n	n³)	#X		LL#X			( F.	] / m² )
		]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00			
熟成度修正	]	]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変	₹動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							%/月
地域要因の比較		街路		3	交通	・接近	•	環境	•		行政			その他	3	

(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			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)
法						( )	( )
							%
	収益価格		円 (	円/m²)			
	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断した。	住宅、農家住宅等が	<b>まち並ぶ実需を主とした</b>	け地域であるため、賃	貸市場が未成熟であ	5ると判

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない							
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

令和 3 年 7 月 27 日提出 朝倉(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡	
朝倉(県) - 8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂	印

鑑定評価額6,590,000 円1 ㎡当たりの価格11,700 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路	[令和 3年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	線価	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	Eの埋田の要	Ħ											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 朝倉市	石成字原山	」170番1(	)				地積 ( m² )	(	563	法令	≎上の規	制等
地	形状	敷地の利用況	用の現り、沢	周辺の土地の	利用の状	接面道路	らい 状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	準都言 (60,2		
-	台形 1:2	住宅 LS 2		役住宅と農家住 られる住宅地域		西5.8 m 市道		下水	甘鉄甘	木5.2 km		( <del>2</del> 0	D他)	
(2)	範囲	東 150 m、	西 100 r	m、南 100 i	m、北	100 m - 標	標準的使用	用 戸建	住宅地					
近隣	標準的画地の形		口約	16 m、 奥行	5 約	33 m、	規模	"	530 ㎡程	度、	形状	長方形		
地域	地域的特性	特記 特にな	ìU			8 m 市道		5.2 k	す木駅 i m	南東方		準都[(60,2		
		事項			路		施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測			が建ち並ぶ値 i水準は下落値				祝程度の	利用状態	<b>態が持続す</b>	「ると <del>-</del>	予測す	る。住 <sup>5</sup>	宅地の
(3)量	最有効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因		.1				
` ′	監定評価の手法 ※第四	取引事例比較	交法 比準	価格	1	1,700 円/	′ m²	ы						
"	)適用	収益還元法	収益			/ 円/								
		原価法	積算·			/ 円/								
	-10 - 14-14	開発法	1	法による価格		/ 円/		z + 7	++ 7-		ال ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	L // 3 A/A 1	184フルナナ	++ +-
(6)r	万場の特性	市内及び近隣	構市町村へi	朗倉市内の戸る 通勤するサラリ 回復傾向にある	リーマン	層を中心とし	」た個人	であり、	市外から	らの転入は	少ない	い。市中	中心部近	くの住
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	ある。そのた 討し求められ	eめ、収益i nた比準価	般住宅を中心。 還元法の適用1 咯は、客観的 との均衡を考慮	は断念し、 かつ実証的	取引事例と 的な価格です	比較法に ある。よ	よる試算 って、本	፤を行っ <i>†</i> は件では、	た。類似性 現実の市	を持つ	複数(	の事例を	比較検
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 柊	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と			-	1 400	400	, ,			補	画地			行政	
格し		円 / ㎡	100	100	100	$\frac{1}{100}$			正	行政		7	の他	
をた					<u> </u>		おも	基準地		その他 	0.0	+14-	往口夕	0.0
(9) 指か 定ら	指定基準地番 朝倉(県)	- .2	時点 修正 2	標準化補正	地域 因の比 較		の比	準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +2.0 -6.0
基の		地の価格	[ 99.1	1 100	100	[100.0]			補	画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討		,300 円/㎡	100	[100.0]	[ 95.9]	-	,	11,700	正	行政その他	0.0	7	<del>:</del> の他 	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	11	1,800 円/r	林名 面形	要因					である。† 要は弱い。	域中心	い部の写	宅地分譲	は堅調
基準準価	・2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標章 標準地	準地等と同−	形状成況						人口の減り 取得需要に		より宅は	也分譲も	あまり
地格 の等 前か	公示価格	-0.8 %	- 円/r 半年間	要 因 の	(個別的)要 因	国 個別的	要因に変	で化はな	, I <sub>o</sub>					
נו הם	文劃平   十间	0.0 /0	1 TIU	70 07	1									

朝倉(県) - 8 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道题状况	路の	主要交通施 設の状況		法令上の規 制等
a	朝倉3C	朝	倉市				建付地	(	,	(ほほ) 方形	 ぼ長 彡	北西4.3 :	m私道			都) 0,200)
b	- 50 朝倉3 C		 倉市				更地			E →	-πε	北西4 m市	=::古			都)
D	- 71		启山				文地	(		長方 	ארכ פאנ	1054 IIII			(6	句,200)
c	朝倉3 C		倉市				更地	(		長方)	5形	西4.1 m市	5道			都) 0,200)
	- 90		<u>~</u> +				7-2-/-1			1	<b>-</b>	<b>*</b> ##4.0	+>*		<u>≈</u>	<b>*</b> 77 <b>÷</b> l
d	朝倉 3 C - 50		倉市				地地	(		(ほほ ) 方形	t <del>反</del>	南西4.2	M巾追			都計 0,200)
e	朝倉3 C	朝	倉市				更地	,		長方	形	北西6 m計 北東6 m	道			都計 0,200)
	- 70	2						(		)		角地			(1	0,200)
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		住定標準価 (円/㎡)	個.	引的要因の 餃		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[ 98.9]	100	100			100				街路	0.	0	
b	(	338	100.0]	100 [101.0]	100.0	100.0]		11,213	100			11,33	8 交通 接近	0.	o	11,300
	11,	684	[100.0]	100		[ 90.3]		13,068	[107			12,13		0.	o	12,100
C	( 7	576	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100	100 [ 90.0]		8,359	100 [ 68			12,16	画地	0.	0	12,200
d	(	)	100	[ 99.2]	_100	100		0,000	_100			12,10	行政	0.	0	12,200
_	11,	362	[100.0]	100	[100.0]	-		11,271	[ 98			11,50	1 その <sup>4</sup>	_		11,500
e	10,	, 952	100 [100.0]	[ <u>97.3</u> ] 100	100	100 [103.0]		10,346	100 [ 88			11,63	8	[ <b>100.0</b> 100	ו	11,600
VO	ア事情の内容の			補正の内部	₹	'	•			工地域	或要因	の比較の内	的訳			
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・技	<sub>妾近 0.0</sub>	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接続	f +2.0	環境	0.0
	-	0.10	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 9	6/月	街路	0.0	交通・	<del></del> <del>接近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接対	<u>F</u> 0.0	環境	+11.(
	-	-0.10	画地	 -9.7	└ ¦行政		その		0.0	· 行政		0.0	 その他	0.0		
c	正常 9	6/月	街路		<u> </u>  交通・打		環境			街路				ft +2.0	環境	-32.0
	-	0.07	画地		¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0		
d	正常 9	6/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路			交通・接対		環境	-2.0
		0.10			    行政		その			 行政			 その他	L		-∠.( 
	正常 9	6 / E	街路		    交通・i		1		0.0	街路		<u> </u>	で通・接i	0.0	悟 接	
c		% / 円 ·0.30			文週・1     行政		環境  その			ы衉  行政		+1.0   <sup>2</sup>   0.0		L	农児 	-12.0 
	1 1		I IHHI LTÜ				~(1)	7711						0.0		

											别启	(乐)	- (	5	七地-3
(2)積算価格算定内語	沢														
(2)-1 原価法が	適用できな	い場	<b>合その理由</b>	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	の価格										
造成事例番号			-		所在及び	が地番									
素地の取得価格	事情補正	E	時点修正	素地の価格	D補修正後 各	造	成工事費		標準位	化補正	時点個	修正	造貨	冬正後の	事費の補 )価格
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/n	n )						(円	] / m² )
	<u>100</u>	_ 1	100						<u>10</u>	<u>0</u> ]		]			
付帯費用	 標準化剤		時点修正		豊用の補修			ヹで	地域	 要因の比	個別的	的要因(	の 耳	<b>事調達原</b>	 〔価
(円/㎡)					の価格 (円/㎡)	除	:した価格 (円 / n	n²)	較		比較			(円	] / m² )
		]	100				(	%)	<u>10</u>	0 ]	L10	]			
熟成度修正	[	]	/ 100			積算化	西格			P	] / m²				
内訳															
素 事情の 月率3 地 内容		成	票準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変	₹動率
	% / 月	工 事 費					% / 月	費用							%/月
地域要因の比較	:	街路		交通	・接近		環境			行政			その他	Ā	
(2) 四共体投资完本	<u>-</u>														

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	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														
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	Œ		還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		9)		(r-g)						
法						( )		(	) %						
	収益価格		円 (	円/m²)											
	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		た戸建住宅地域であり 還元法の適用は出来な	〕、アパート等はほと <i>f</i> なかった。	んど見られず賃貸市場	は未成熟である。	従:	って、							

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

(2)実地調査日

### 鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3年 7月 27日提出 朝倉(県) - 9 宅地-1

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	ED

鑑定評価額 2,160,000 円 1 ㎡当たりの価格 9,300 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3 年 7月 3日 路線 路線価又は倍率 1.0 倍

正常価格

価

倍率種別

(5)価格の種類

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 3 年 6月 30日

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 朝倉市杷木	林田字鍜	治屋前4	15番5				地積 ( m² )		232	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 沢	型の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	设との	(60,200)	
-	長方形 1:1.5	住宅 W 2	一般信宅も混	主宅のほか、 混在する住宅	- 1 II . I - 12	北西4 m 市道		水道	筑後大	石3.5 km		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、	南 100 i	m、北	100 m - 楊	標準的使	用戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 12.5	m、 奥行	5 約	20 m、	規模		250 m <sup>*</sup> ₹	呈度、	形状!	長方形	
地域	地域的特性	特記「特になし			街 4 m 路	市道	交通施設	∮ 筑後ス ¦3.5 k		北東方	法令規制	準都計 ¦(60,200)	
-	地域要因の将 来予測	一般住宅及び農 地価は下落傾向			──└ 日来型の値			·      化、人			うり、 に	 不動産需要は	低調で
(3)晶	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因		l I			
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	9	9,300 円/	m²						
0	D適用	収益還元法	収益価額	格		/ 円/							
		原価法	積算価			/ 円/							
		開発法		による価格		/ 円/							
(6) F	市場の特性	同一需給圏は、 転入等は殆ど見 、不動産市況の 万円程度と思料	受けられた 動きは同様	よい。原鶴流	温泉や筑御	後川温泉は客	足が減	少傾向が	続いて	おり、地垣	(経済に	- 与える影響は	大きく
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	比準価格は、旧 辺エリアは、農 め、収益価格は 踏まえ、鑑定評	家住宅及び 非適用とし	ゾー般住宅が した。本件で	が混在するでは、現実	る地域で、自 『の市場を反	己所有	目的の取	引が大	半のため、	賃貸市	5場は未成熟で	であるた
示準	****	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	· 公示価格	円/㎡	100	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番	_	 時点 修正		地域要 因の比 較	個別的	の比		標 内 準 訳 化	その他 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.5 0.0 +20.0
基の 準検 地討		地の価格 300 円/㎡	[ 99.1]	100 [100.0]	100 [121.8]	[100.0]		9,190	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共		価変格動	要 医	」 におい	ては住っ	さ地需要1	──」 よ下落傾 よ堅調で	向、高齢化 あるが、配	七率は終め業地需	」 约35%。市域 需要は低迷して	いる。	
基準準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号		-	形 成 況 要	世 域 要 医	受けら	れず、フ	展家任 下動産需 動はない。	要は低調	ラの旧米型で、地価に	HU仕刊 は下落化	已地域。ミ二開 頁向にある。	光は兄
の等 前か		-1.1 % 半年	円 / m <sup>r</sup> 間	因 % の	要医		、凸に夕里	://IO/OV 10					

<b>VO</b>	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m² )	の;	画地 形状	接面道状況	直路の	) 註	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	朝倉 3 C		倉市				更地	(		不!	 整形	北西7 m	県道			ŧ	都計外
b	- 5 朝倉3C	12 <sub>===</sub>	 倉市				更地			LE.	 方形	北西6 m	古道				準都計
U	翔启 3 に	早力,	启내				文地	(		)	לתכל	北東6 m					年間間 (70,200)
	- 7	02										角地					
c	朝倉 3 C	_	 倉市				更地	(		(ま) (カラ)	ぼ長 形	西6 m市 東6 m	道				準都計 (60,200)
	- 4	07										二方路					
d	朝倉30		倉市				建付地	(		(ほ) 方:	ぼ長 形	南西7.5	m県	道		,	(都) (70,200)
 e	- 5	07															
e	-							(		)							
10	取引	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		↓ 推定標準( (円/㎡		個別的 比較	勺要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	) (,090	100 [100.0]	[ 98.6] 100	100	100 [ 95.0]		0 207	10	0 1.3]		0.1		街路	(	0.0	0.200
 b	(	) (90	100.03	[ 97.3]	100	100		8,397	10			9,1	_	交通・ 接近	(	0.0	9,200
	10	,952	[100.0]	100	[ / ]	_		10,346	+	0.5]		9,3	63	環境	(	0.0	9,360
C	10	) ,643	100 [100.0]	[ 98.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [102.0]		10,278	10	0 <u> </u>		9,3		画地	(	0.0	9,300
d	(	)	_100	[ 99.5]	_100	_100			_10	0		<u> </u>		行政		0.0	
 e	10	,119	100.0]	100	100.0]	[100.0]		10,068	[109	9.9]		9,1	61	その他		0.0	9,160
e		,		100		[ ]			[	]					[ <b>100</b> .	L O	
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地	域要因	の比較の	内訳			·	
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通	・接近	-1.5	環境	-10.0
		-0.20	画地	-5.0	行政	0.0	しての	他	0.0	行政		0.0	その	 他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		+2.0	交通	・接近	-1.5	環境	+10.0
		-0.30	画地	+3.0	├		\   <del>て</del> の		0.0	 行政		0.0	その	 他	0.0	L	
<u></u>	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		-   環境 			街路				・接近		環境	+10.0
		-0.30	画地		 ¦行政		└ ├その			 行政		0.0	L		0.0	Ĺ	
d	正常	% / 月	街路		文通・接		環境		0.0	街路				・接近		環境	+10.0
		-0.05	 画地		_ ¦行政		_     その			 行政		0.0	L		0.0	Ĺ	
e		% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		<del> </del>  環境			街路				・接近		環境	
			 画地		 ¦行政		_     その	 他		 行政			   <del>て</del> の			Ĺ	
		央定の3			I		1										

														7771	(>1<)	•		0.00
(2)	責算価格算	定内	訳															
(2)-	·1 原促	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)-	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が	可能なり	場合(	の価格										
造	成事例番	号			-			所在及	び地番									
素	地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	· 道	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	<b>修正</b>		正後	事費の補 の価格 円/㎡)
												<u>10</u>	<u>0</u> ]		]			
付	帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	i効宅地化率 とした価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/㎡)					П	上1安()	O価格 (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			( F	円/㎡)
	<u>100</u> [ ]									(	%)	<u>10</u>	]	<u> </u>	]			
烹	成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内訳	Į.																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月 工事費									% / 月	費用							% / 月
地域	要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	<b>ごきない</b> :	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益		建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入類後の純し	期間修正収益	還元和	制回り
直接	(円)	(円)		(円)	(円)	(円)	1200 1110	(円)		(r-g)
法							(	)	(	) %
	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断した。	住宅、農家住	:宅等が延	<b>書ち並ぶ実需を主とした</b>	<b>た地域であるため、賃</b>	貸市場が未	成熟である	らと判	

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 朝倉(県) 5 - 1 宅地-1

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

鑑定評価額14,300,000 円1 ㎡当たりの価格46,100 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年	7月	7日	(6)	[令和 3年1月]	37,000	円 / m²
/ 2 / 中地河木口	A10 0 /	0 0 0 0	/ C ) /亚+2 の 〔千半五	工曲/正持			路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 3 年	6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての	)鑑定評価								

2	鑑定評価額の決定	少连田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに朝	倉市甘木	∖字馬場□	] 6 7 7番	9 外					地 (m²		310 )	法令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(都) 近商 (80,200) 準防
	台形 2.5:1	店舗兼( R C 3	主宅		現模の小売原 が高業地域		南20 г	n		水道、 下水	甘鉄1	<b>吉木600</b> m		(その他)
(0)	***							1 - 1 - 1			<u> </u>	- Lul.		(90,200)
(2) 近	範囲		0 m、西 <sup>⊤</sup> ===			m、北	30 m		的使用		兼住宅			- \
隣	標準的画地の形状		間口	約 20	) m、   奥1	行 約 □□	15 m			_	300 m	-	形状	
地 域	地域的特性	特記   \$ 	寺にない			街   2 0 	m県道	Į.	交通 施設	甘木釒   方   600 m		木駅 南東	法令規制	(都) 近商 ¦(80,200)
	地域要因の将 来予測	中小規		- 店舗等か :予測され			である	が、地 <sup>は</sup>		に特段	の変化	どは見受け		、当面は現状維持で
(3)뒼	最有効使用の判定	店舗兼	住宅地						'	対象基準 の個別的 因	準地 な	<b>11</b>		
` ′	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格		7,200	円/㎡						
0	)適用	収益還	元法	収益価	格	3	7,100	円/m²						
		原価法		積算価	格		/	円/m²	_					
		開発法			による価格	-	/	円/m²						
(6)市	5場の特性	である。 店舗等(	,朝倉市 の進出も	は人口の) 認められ	咸少傾向が	続いてお らの商業	り土地の 地は目3	の需要は 立った地	多くに 対要を	はないか 国の変化	バ、幹& ごは見ら	線道路沿い られず、地	の商業均	を有する個人等が中心 地域については新規の ばいの状況にある。取
\ \frac{1}{2}	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	地域にな	おいては と判断す	、中小規模 る。以上I	模の小売店	舗等の収え	益物件= 標準と	も見られ し、収益	るが、 価格を	地価水	く準に見	見合う賃料	が徴求で	る。収益価格は、近隣できず低位に求められ き地との検討や不動産
(8) 公規 示準		標準	≣地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			Г 1	100	100	ſ	1			補	–		因行政
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]					IE	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比判	基準地 集価格 / ㎡)	内 準訳 化	交通 , 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			₹ / m²	100	100	100	[ 100				祖正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格			)() 円 / ㎡	価 変格動							傾向にあり		□ 凸いの店舗の進出もみ 亨滞している。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形 状成 况	地域						好な旧来が いの状況に		<b>業地域である。地域要</b>
地格の等前か	公示価格	0.0	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的	†) (ſ	固別的要	因に変	動はな	l I。			
נו נינו	文 到十   十间	0.0	/v T+	ien	70 07									

(1)	比準価格算	拿定内	]訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	 也番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	( m²)		——— 画地 形状	接面道状況	路の 主	要交通旅 の状況		法令上の規 制等
a	小郡3C		郡市				建付地	(		台刑 )	<b>形</b>	東8.6 ㎜	<b>製造</b>		(6	住居 :0,200) 観計画区均
	- 1319		<del></del>				- III				<b>-</b> -	T., 18	\ <b>3</b> £		244	+n+1
b	うきは3( - 141)		きは市				更地	(		方別	ぎ長 形	西11 m県	<b>旦</b>			都計 0,200)
c	朝倉3C		倉市				建付地	(		ほに ) 方邪	ぎ長 形	南西15.7 m	県道			都)1住居 0,200)
_	- 51															
d	飯塚 3 K - 131		塚市				更地	(		不 <b>整</b>   	整形	西12.2 m	県道		(S 都i	都)商業 10,400) 市機能誘導区域 の他
e	飯塚3K	飯	 塚市				更地				 ぼ台	西13 m国	道			都)準工
	- 100	3						(		) 形					(7	(0,200)
NO	取引価(円/		事情補 正	時点修 正	建付派 価の補証			定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		惟定標準価 (円/㎡)	個別 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[103.8]	100	_100			_10				街路	0.	.0	
_	41,	365	[100.0]	100	[100.0			58,023	_	2.9]		47,21		0.	.0 —	47,20
b	25,	692 692	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		25,692		7.0]		45,07	接近 4 環境	0.		45,10
c	(	)	100	[100.0]	100	100		,	_10			· · ·	画地	0.		· · · ·
	36,	281	[100.0]	100	[100.0			36,281		2.8]		49,83	7 行政	0.		49,80
d	(	) 841	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100	100 ] [ 95.0 ]		40,885	100	0 6.6]		47,21		0.		47,20
e	(	)	100.03	[ 99.4]	100	100		40,000	10			47,21		[100.0	-	47,20
	45,	087				[100.0]		44,816				46,68	3	100		46,70
NO	ア事情 イの内容 変			補正の内部	7					工地均	或要因	]の比較の[	勺訳			
a	正常 %	/月	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	+28.
	+	0.48	画地	 -26.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常 %	5/月	街路		¦ 交通・		環境			街路			 交通・接近	-3.0	環境	-40.
		0.00	画地	0.0	 ¦行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0		
c			街路		交通・		環境			街路		1	 交通・接近		環境	-25.
		0.00	画地		¦行政		その			 行政		i.	 その他	0.0		
d			街路		文通・		環境			街路		1	 交通・接近		環境	-15.
		0.00	画地		¦行政		その		-	 行政		i	 その他	0.0		
e	正常 %	5/月	街路		_    交通・		環境			街路		1	交通・接近		環境	0.
	-	0.06	画地		 ¦行政		その		-	 行政		L	 その他	0.0		
					1		1						 〔比準価格:			<b>,200</b> 円 / ㎡

(2)	)積算価格算	定内	<del></del> 訳												
(2)	)-1 原個	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地内	 こ存し	 ており、±		の再調達原価の	把握が困	難である	るたる	
(2)	)-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 <del>·</del>	号			-		所在及7	び地番							
17.	素地の取得( (円/)		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化補正	時点個	<b>修正</b>		成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	[] 100						<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		対宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/)	m²)					(円/㎡)	13	(円/m	ຳ )	***	DOTA			(円/㎡)
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	]		
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	価格		P	] / m²		•	
内	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月習	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比較	較		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	の他	Į.

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	8,347,464	1,631,324	6,716,140	6,183,090	533,050	( 0.9493 ) 506,024	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	11,500,545	円 ( 37	7,100 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						

(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	支出の現価の総和	和投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	(円)	(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)-2	2 想定建	物の状	 t況								朝倉(県) 	3-1 +	51也-4
		用	 途	建築面	積	( m²)		構造・阝	皆層	Œ	<b>E床面積</b>	(	m²)
店舗	兼共同住	宅				200.00	S	3 F	:			600.00	
公	法上の規	制等											
	地域等		基準建蔽率等	指定容和	率	基準容積率等	地積		間口・身	 型行	前面道路、	幅員等	
(都 準防	) 近商		90 %	6	200 %	200 %		310 m²	35.0 n	n× 14.0	前面道路:		0.0 m m
想:	定建物の	)概要	1階は店舗、 面積 4 5 m )		は1 L [	) K タイプ ( 平		 有効率 の理由	88.3	% 同種		き的であるため。 ************************************	
(3)-	3 総収益	· 白出古	1章尺										
	· 心心。	用道		面積	 有効 率	有効面積	1㎡当7 支払賃料	 たり月額 	月額才	5払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
"	<b>3/=</b>			( m²)	(%)	( m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	b権利金等	(円)
1	~ 1	店舗		200.00	85.0	170.00		1,680		285,600	6.0	0 1,71	3,600
		住宅		200.00	90.0	180.00		1,230		221,400	2.0		2,800
2	~ 3										1.0	0 22	1,400
	~												
	~												
	~												
				600.00	88.3	530.00				728,400			9,200
	計	= 4/4						700	400 TI	4050			2,800
	額支払賃 益費(管								400 円 X	12ケ月 ㎡x 12ク		8,740,8	0円
	•		 の算出根拠			共益費等を別			はないたと				011
			車場使用料等)			7 7 2 3 2 3	円/台			x 12ケ月		=	0 円
貸	到れ損失	(算出	根拠、金額)			保証金等によ	り担保さ	れている	ため計し	上しない。	,		0 円
	室等によ					8,	740,800 F	×		6.0 %	'		
( +	a)× 空	室率 A	(%) + ( x 3	≧室率B( ────	%))	+	F	×		%	=	524,4	48 円
	上計	+ a+										8,216,3	
			(空室損失考慮		₩.	,	,200 円 ×		.0 % ×	. m *-! :-	1.00 % =	24,4	32 円
			5及び償却額(空				年数( ,800 円 ×	4 3 94	.0 % ×	用利回り	0.2563 =	106,6	
			保証金等の運用品	(空室損失	考慮後)		円×		% ×		% =	— · 2	0円
	収益 ( 1 <sup>2</sup> 1		+ +	2. 公山 扫 坝		( ) dut		7,464 円		(	26,927	円/m)	
NO NO	事例番		月額支払賃料の 事例の実際	リ		( )内は支 点修 標準化		名 ++++	或要  基	<b>基準階</b>		基準地基準階	の賃料
140	<b>尹</b> /7田	7	実質賃料 (円/㎡)	正	正	補正	差修正	因の比		<b>全体</b> 全修正	(円/㎡)	<b>举十亿</b> 举十相	<b>少</b> 員₹1
a 草	明倉 3 C ) -	(賃 1203	1,179	100 [100.0	[100]		100 [ 95.0			00 00.0]	1,379	対象基準階の 月額実質賃料 1,688	円/㎡
b §	明倉 3 K ) -	〔(賃 1203	1,624	100 [100.0	[100		100 [ 95.0			00 00.0]	1,660	月額支払賃料 ( 1,680	円/㎡)
C 草	明倉3 K ) -	〔(賃 1204	1,782	100 [100.0	[100]		100 [ 95.0			00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00	1,786	   基準階 1 F	В

	T					
項目	〕	<b>ミ額相当額</b>	Ŷ	算出根拠		
修繕費		463,500 円	92,700,000	x 0.5 %	б	
維持管理費		262,224 円	8,740,800	x 3.0 %	6	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	25,000 円	查定額			
公租公課	建物	695,200 円	92,700,000	× 50.0 % ×	15.00	/ 1000
損害保険料		92,700 円	92,700,000	× 0.10 %	ó	
建物等の取壊費用の積立金		92,700 円	92,700,000	x 0.10 %	ó	
その他費用		0 円				
総費用 ~		4 624 224 III		262 円/㎡) (	级弗索	10 F 04
		1,631,324 円	5,2	202 [] / []] (	<b>严</b> 其平	19.5 %
		4.8 %	 g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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)		40 %	nゥ: 仕上の経済的耐用年数			25 年
C:設備割合(設備価格:建物)		20 %	n c:設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間	G IM1U )	1.0 年	:未収入期間を考慮した		(	0.9493
		1.0 +	· /자생/(취기리 또 기본 U/Cli			
項目	杏	定額		出 根 拠		
——————————————————————————————————————			**	ш 1к ж	 設計監理	理料率
建物等の初期投資額		92,700,000 円	150,000 円 / ㎡x	600.00 m²x		
元利逓増償還率		0.0667	躯体部分 0.0536× 40%+ 0.0	仕上部分 669 x 40 % +	0.0927 ×	設備部分 20 9
建物等に帰属する純収益		6,183,090 円				
×	(	19,945 円/m²)				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					8,347,464	円
総費用					1,631,324	円
純収益 -					6,716,140	円
建物等に帰属する純収益					6,183,090	円
土地に帰属する純収益 -					533,050	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				506,024	円
×			(		1,632	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %				
		11,500,545 円	(		37 100	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 朝倉(県) 5 - 2 宅地-1

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

鑑定評価額 10,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 19,800 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3 年 7月 3日 路線 路線価又は倍率 1.0 倍 (2)実地調査日 令和 3 年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

#### 2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 朝倉市杷木	池田字神	也田字神子田536番10外							522 )	法令上の規制等		
地	形状	敷地の利用の 況	現 周辺 況	2の土地の利	列用の状	用の状 接面道路の状況			主要な交通施設との 接近の状況			(60,200)		
	長方形 店舗兼住宅 1:1.5 W 1			語のほかに がみられる国 地域		北15 m 国道			節 筑後大石2.2 km			(その他)		
(2)	範囲	東 100 m、西	100 m、	南 30 r	n、北				」 雪店舗地					
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 16	m、 奥行	1、 奥行 約		30 m、 規模		500 m³₹	呈度、	形状	長方形		
地域	地域的特性	特記「特になし			街 15	m国道			筑後大石駅 北西方   2.2 km		法令規制	〉 └(60,200)   └		
_	地域要因の将 来予測	国道沿線に小売	円						の影響もあり、不動産需要は低調で地価は下					
(3)聶	長有効使用の判定	低層店舗地		(4)対象基 の個別 因					l I					
( )	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価材収益価材			•	/ m²	ы						
U.	)適用	収益還元法	13	,	/ m²									
		原価法 開発法	積算価格	各 こよる価格		/ 円								
	万場の特性	地域で低層店舗等が続いており、対 敷地規模にもよった。	期倉市の幹等で地元信 地域経済に るが500	幹線道路沿線 注民を主たる こ与える影響 ) ㎡で90(	泉を中心。 る客とし <sup>7</sup> 響は大き <sup>9</sup> 0 ~ 1 , ;	とした商業 C利用する く、不動産 2 0 0万円	者が中心でる D動きは同 に思料される	ある。原 <b>羕に低調</b> る。	鶴温泉や筑 である。需	後川温 要の中	需要者の中心は、当該 温泉は客足が減少傾向 中心となる価格帯は、			
ì h	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	の店舗が中心で	あり低層店 試算された	5舗の収益物 こ。本件では	勿件も見る は、市場性	受けられる 生を反映し	が、 た 実証	也価水準に E的な比準(	見合うだ 価格を重	けの賃料を 視し、収益	徴求す	価格である。自用目的 「ることができず、収 は参考に留め、さらに		
示準		標準地	時点 修正			要 個別的 世 要因( 比較	D a	対象基準地 D規準価格 (円/㎡)	訳化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境		
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100 [ ]	100	_		補正			因 行政   その他		
(9) 指か 定ら		時点 修正			比 要因の σ		対象基準地 D比準価格 (円/㎡)	標 内 部 化	内 準 交通訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境			
基の 準検 地討	削牛指定基準	100	<u> </u>		-   <u>[</u>	<u> </u>		補正正			因 行政 その他			
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の 前年標準価格 20,100円/㎡ ね 動						産年齢人口 住宅地需要	└──│ │は下落仏 ○は堅調で	真向、高齢化	 と率は約 第業地需	│ 约35%。市域中心部 需要は低迷している。		
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地等標準地	等と同一地。 -	形状成況要						が建ち並ぶ国道沿いの商業地域。空き の需要は弱含みである。				
地格 の等 前か	公示価格	-1.5 % 半年	円/㎡ 間	要 因 % の										

**3 試算価格算定内訳** 朝倉(県) 5 - 2 宅地-2

10	取引 例番	事号	所在及び牡 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	画地の形状	接面证	道路の	註 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	朝倉30	<u></u> 章	明倉市				建付地	(	)	長方形	南西7.5 東3.6 m		道			(都)近商 100,200)
Э	+ 3	308 C 草	朝倉市			更地			ほぼ長		I m国j	道			(都) 60,200)	
	- 2	401						(	)	方形						00,200)
5	朝倉3(	-	朝倉市				更地	(	)	ほぼ長方形	南東4 г	市道				1 低専 40,60)
 d	- 4朝倉30	402 C 草	明倉市				更地			不整形	北西5 r	n市道			7	 奇業
		- 413						(	)	. —	南東2.5					100,300)
9								(	)							
0		  価格  /㎡)	事情補	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比		推定標準 各(円/㎡		個別的比較	 的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
э	( 2	1,567	100 [100.0]	[ 99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.9]		21,353	100 [107		19,8		街路	(	0.0	19,800
)	(		) _100	[100.0]	100	_100		·	_100				交通・ 接近	(	0.0	-
_	(	1,061	[100.0]	[100.0]	100	100.0]		21,061	100		20,2		環境		0.0	20,30
	2	3,075	1 ——	100	[ / ]	[100.0]		23,075	[109		21,0	)15	画地 行政		0.0	21,00
ł	( 2	3,928	100 [100.0]	[100.4] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 98.0 ]		24,514	100 [115		21,2		その他		0.0	21,20
<u>.</u>		-,	) _100	[]	100	100		,-	_100		,			[100.	_	
0	ア事情の内容		率・ウ標準化	100  補正の内記		[ ]			] [	] 工地域要	因の比較の	内訳		100		
_	正常		月街路		交通・接	····	環境		0 0 6			, 办通	・接近		一一一	
•	шп	-0.0					****   <del></del> -     その			  		文地     その(		+3.0  0.0	L	+10.0
_	正常	%/)	月街路		交通・接		環境		0.0	52K 野路		1	・ 接近		□環境	+10.0
		0.0			  行政		-  -  その					    その1		0.0	L	
С	正常	%/	月 街路		<del> </del>  交通・接		└ └環境			 封路			・接近		環境	+20.0
		0.0	回地				¦ <del>~</del> の			 亍政		└ ├ <del>て</del> の1		0.0	<u></u>	
d	正常	%/	月街路		<u> </u>  交通・接		-   環境 			<b></b> 野路		<u> </u>	・接近	+4.0	環境	+20.
		+0.1	3	 -2.0	   行政	0.0	   <del>そ</del> の	 他	0.0 Î	 亍政	0.0	   <del>そ</del> の1	 他	0.0	L	
e		%/)	月 街路		<del>│</del> │交通・接	近	¦  環境		fi	 <b></b>		交通	・接近		環境	
			 画地		└ ¦行政		└ ├その	-	·	 亍政		   その1	 他		L	

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番	÷							
117	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	j	造成工事費 (円/n	n³)	標準·	化補正	時点値	<b>修正</b>	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	I						<u>10</u>	]	1(	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>化補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]		]		
19	熟成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比 	較		街路			交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	2,058,092	444,000	1,614,092	1,288,980	325,112	( 0.9742 ) 316,724	(4.8 0.4)
	収益価格	7,198,273	円 ( 13	3,800 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						

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		( F	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法	まによる価格				円 (		円/㎡)			

	用	途		建築	面積	( m²)		構造・降	階層		延床	面積		( m²)
 店舗						130.00	S	1 F	=				1	30.00
公法上の規	見制等													
用途地域等	20.63.43	基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口			前面道路、	幅員等	
<b>準都計</b>			60 %		200 %	200 %		522 m²		.0 m× 3	30.0 m	前面道路:		15.0
想定建物の	の概要	S 造平家	マスタン ストロース おおいま おいま こうしゅう こうしゅう かいしゅう おいま かいしゅう スティン アイ・スティング アイ・	□□□□■□ の一棟貸	しを想え	 E		有効率 の理由	10	00.0 %	一棟貸	しのため		
3)-3 総収記	<b>新賀出内</b>	1訳												
階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	 áたり月額 料	F		料	a保証金等(月数	效) a保証	金等 (F
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(	円)	b権利金等(月	b権利	金等 (F
1 ~ 1	店舗			130.00	100.0	130.00		1,400		182	,000	3.0	)	546,00
~														
~														
~														
~														546,00
計				130.00	100.0	130.00				182				
年額支払賃									000	円 × 12			2,	184,000 F
a共益費(電 b共益費(電		の質り担切	ıΠ			一棟貸しのた		m²x ≞ı+≢+⊢ı	. #21		12ケ月	] =		0 F
		の昇山低放 車場使用*				一保貝しのだ		台x	<i>,</i> ,,,,,	· 台×12	<u></u> ケ月+		=	0 F
貸倒れ損気	•					敷金で充当	13,	<u> </u>						0 F
空室等に。			<u>,                                      </u>				184,000	円×		6.0	%			
+ a)× 3			× 空	室率B(	(%))	+		円×		6.0	% =			131,040 F
以上計	+ a+												2,	052,960 F
保証金等の		-		-	<del>-</del> = 74 ×		000円 >		.0 %			00 % =		5,132 F
権利金等の	リ連用句	はなりほか	額(全蓋	至損失考	恵俊)	<b>賞却</b>	=剱( 円 >		年) %	運用利 · ×	四リ(	%) =		0 F
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,	•	%	×		% =		0 F
総収益	+	+ +					2,0	58,092 円		(		3,943	円/㎡)	
(3)-4 1 m² à		1				( )内は支		1						
10 事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	<b>.</b>	事情神正	輔   時;  正 	点修 標準化 補正	差修正		或要 比較	基準階格差修正	皆   査 E   (	至実質賃料 円/㎡)	基準地基	準階の賃
a 朝倉3( ) -	1203	1	179 128 )	100 [100.0	[100 ] 100	-	<u>100</u> [100.	0] [90.		100 [100.0	_	1,310	対象基準階 月額実質 1	
b 朝倉 3 h )	((賃	1,	624 620 )	100 [100.0	[100 ] 100		<u>100</u> [100.			100 [100.0	_	1,624	月額支払 ( 1	賃料 ,400 円/r
С				100		] 100	_100	100	)	_100	_		基準階	1 F E

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		93,000	円	18,600,000 x 0.5	%	
維持管理費		109,200	円	2,184,000 x 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	65,100	円	查定額		
公租公課	建物	139,500	円	18,600,000 × 50.0 %	x 15.00	/ 1000
損害保険料		18,600	円	18,600,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		18,600	円	18,600,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		444,000	円	( 851 円/㎡)	(経費率	21.6 %
(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	等価格)	40 9	%	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	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	等価格)	30 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	Ŧ	:未収入期間を考慮した修正率	C	.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		18,600,000 F	3		設計監理	
				139,000 円 / m <sup>2</sup> x 130.00 m <sup>2</sup> 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0693			0.0927 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,288,980 円 2,469 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益			,			
総収益					2,058,092	円
総費用					444,000	円
純収益 -					1,614,092	円
建物等に帰属する純収益					1,288,980	円
土地に帰属する純収益 -					325,112	
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益				316,724	
×				(	607	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 <sup>G</sup>	%			
		7,198,273 F	<del>၂</del>	(	13,800	円/m²

# 鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3年 7月 27日提出 朝倉(県) 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡	
朝倉(県) 5 - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂	印

鑑定評価額 10,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 18,500 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	( 6 )	[令和 3年1月]	円/㎡
	ATR 0.7 0.0 0.0	/ F > /#+D @ 15***	T-24/T-14	路線	路線価又は倍率	1.0 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	   更地としての鑑定評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田(	)罢旨											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 朝倉	市宮野	字大一原	1949	番1					也積 ㎡)	(	554	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別況	②の土地の	利用の状	接面道	路の状	況 供約 処理施設状況	包 扫		な交通施設 の状況	足との	準都計 (60,200)
	長方形 2:1	店舗 W 1		低層店 混在す 商業地	舗、戸建住 る幹線道路 対域	主宅等が 各沿いの	南西15 m 国道、 南東側道		下水	甘鉛	——— 失甘才	₹7.5 km		(その他)
(2)	範囲	東 150	m、西	100 m、	南 30	m、北	200 m	標準的	使用 低		地			
近隣	標準的画地の形	<b></b>	間口約	ኃ 30	m、 奥行	亍 約	17 m、	規模	'	500	m²程	度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記特	こなし				m 国道		交通   甘鈞   7.5		沢南	<b>南東方</b>		準都計 (60,200)
"		事項				路		ħ	<b>色</b> 設				規制	i 1
	地域要因の将 来予測				宅等も混る 同様の傾向				郊外型大規	現模店	舗へ	の顧客流	出に。	より、商業繁華性は
	最有効使用の判定	低層店舗							(4)対象基 の個別 因	基準地 月的要	角址	<u>t</u>		+2.0
, ,	監定評価の手法 	取引事例		比準価権			.,	] / m²						
0	)適用	収益還元	法	収益価額		1	,	] / m²						
		原価法		積算価額			•	] / m²						
		開発法			こよる価格			] / m²		<del></del>	<u> </u>		<u> </u>	
(6) ਜ	万場の特性	業者を中	心に全国 るため、	展開を行	っている	店舗運営	会社である	。郊外	型大規模	店舗へ	顧客	が流出し	ておじ	5需要者は、地場の事 )、商業繁華性は衰退 需要の中心価格帯は見
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	として規	範性が高 しては相	い。収益	益価格は、し	収益性の	則面からす	5場価値	を把握し	たもの	つであ	うるが、各	·種想定	を映した実証的な価格 E項目が多く、手法の I、鑑定評価額を上記
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	. 標準 <sup>‡</sup>	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	要 個別 比 要因 比較	の   σ.	対象基準地 対集価格 円/㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		1	]	100	100	Г	]		:	補	画地		因 行政
格し		円/	m² l-	100	1 1	-	-   <del>L</del> 100	_			正。	行政 での他		その他
をた (9)						地域引		1/1 <del>1</del> /1	象基準地		ーーで 標	街路		地 街路
指か 定ら		5	-	時点 修正	標準化 補正	因の比較		<b>の</b>   σ.	が基準地 の比準価格 (円/㎡)	内	<sup>信</sup> 準 化	交通環境		域 交通 環境
基の	1 刚生指定县港	地の価格	ſ	]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
準検 地討		円/	m² L	100	[ ]		100				正 そ	行政		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		18,800		価 変 格 動	要を	为 人口 集中	は減少  し、そ	、世帯数に れ以外の配	は微増( 弱業地(	傾向で の取れ	である。商 得需要は弱	新業地課 弱い。	需要は文化会館通りに
基準 準価	・2 基字地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 · 標準地	<b>ē標準地等</b>	と同一地	形状成況				地域であり やや弱含a			斉は停滞し	ており	)、店舗等の敷地とし
地格の等	公示価格	4.0.0	/ <b>业</b> 左目	- 円/㎡	要 因 (7)	(個別的)要 因	1	的要因	に変化はな	il 1。				
前か	変動率 年間	-1.6	% 半年間	3	% の									

	比準価格質			. TT 24 = ·*·	<u> </u>	En - 1	ν <del>-</del>	) il. +/+		_	110	<u></u>	Πb.σ.	<u></u>		\
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	i地 状	接面道状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	朝倉3 C		含市				更地	(		ほぼ ) 方形	長	南西8.1	m国道		,	(都) (60,200)
b	- 401 朝倉 3 C		 全市				建付			長方	形	南西7.5	m市道			(都)近商
~	- 308		<b>-11</b>				建付 地	(		)	712	東3.6 m				(100,200)
С	朝倉3 C						更地			不整	形	北西5 mī				商業
								(		)		南東2.5	m			(100,300)
	- 413	3										二方路				
d	朝倉 3 C		含市				更地	(		不整	形	南東10.5 m	国道			(都) (60,200)
e	- 707															
	-							(		)						
NO	取引価		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域の	或要 北較		推定標準価 (円/㎡)		別的要因( 較	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 21,(	)	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		21,061				18,44	街路		0.0	10 00
b	(	)	100.01	[ 99.9]	100	100.01		21,001	_100			10,44	·2 交通 接近	•	0.0	18,80
	21,5	567	[100.0]	100	[100.0]	[100.9]		21,353	[120	_		17,67	76 環境	(	0.0	18,000
С	23,9	928	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [ 98.0]		24,514	100 [129			18,97	'4   画地		2.0	19,40
d	(	)	100	[ 99.2]	100	100		40.705	100			40.50	行政		0.0	40.00
e	17,9	959 )	100.0]	100	100	100		19,795	107	_		18,50	00 その1	บ ( 102.	0.0 . <b>0</b> ]	18,90
	·			100		[ ]			[	]				100		
NO	ア事情 イ  の内容 変	月率 動率	ウ標準化 	補正の内記	7					工地域	要达	の比較の「	<b>为訳</b>			
a	正常 %	/月	街路	0.0	_  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	 交通・接i	<u></u>	環境	+19.0
		0.00	 画地	0.0	 ¦行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	. <u>L</u>	
b	正常 %	/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			 街路			 交通・接込		環境	+26.0
	-(	0.02	    画地		 ¦行政		-   <del>そ</del> の			 行政		<u>`</u>	 その他	0.0	. L	
c	正常 %	/月	街路		  交通・接		環境		0.0	街路			交通・接迫		環境	+35.0
		0.13			   行政		\   <del>そ</del> の			  行政		Ĺ	 その他	- +4.0  0.0		
d	正常 %	/月	街路		文通・接		環境		0.0	街路		!	交通・接続		_   環境	
<b>-</b>		0.10			L		****   <del></del> の			<sub></sub> - 行政			スピー」  その他		-4X-76    - L	+5.0
e	04	/日	街路	-10.0	交通・接		環境		0.0	1 J 以 ——— 街路		1	での他  交通・接ば	0.0	- 環境	
<b>-</b>		, H	L		L	 : \ru	. L							<u></u>	· 烬児 - -	
			画地		¦行政		その	1U		行政		i	その他			

											. ,		
(2)積算価格算定区	小訳												
(2)-1 原価法が	が適用できた	ない場	易合その理由 しゅうしゅう	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅均	也内等に存し	し原個	<b>基法の適用が可</b>	能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正	の価格	の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	í)	標準化補正	時点個	<b>多正</b>	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>		100						<u>100</u> [ ]		00		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/m	î)		2012			(円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		00		
熟成度修正	[	]	/ 100			積算值	西格		F	円 / ㎡			
内訳					·								
素 事情の 月率 地 内容	<b>室動率</b>	成	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境		行政		7	の他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,116,304	631,560	2,484,744	2,110,010	374,734	( 0.9739 ) 364,953	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	8,110,067	円 ( 1	4,600 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						

(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	支出の現価の総和	和投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	(円)	(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

	用	途		建築面	面積	( m²)		構造・	谐層		延床面	面積	(	m²)
店舗						200.00	S	1 F	·				200.00	)
公法	 上の規制等													
用途地均		基準建業	<b>返率等</b>	指定容和	責率	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 m²	28.0	) m× 10	6.5 m	前面道路: 特定道路ま		15.0 m
想定	建物の概要	店舗の-	一棟貸	         				 有効率 の理由	100	0.0 %	 一棟貸し	<u>  行足追妬よ</u> 」を想定		m
(3)-3 #	総収益算出	<u>」</u> 内訳												
階層	用		床面	i積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 <sup>料</sup>	月額	額支払賃	#斗 a	保証金等(月数	a保証金等	(円
PH/E	=			( m²)	(%)	( m²)		'		()	円) b	権利金等(月数	z) b権利金等	(円
1 ~	店舗			200.00	100.0	200.00		1,360		272,0	000	6.0	1,63	32,000
~	1													
~														
~														
~ 計				200.00	100.0	200.00				272,0	000		1,63	32,000
	 支払賃料							272,	L 000 円	x 125	 r月 =		3,264,0	000 円
a共益	益費(管理費	)					円/r	n² x		m²x	12ケ月	=		0 円
	益費(管理費					共益費は計」								
	他の収入(馬					#L A I= L 13 H	円/f		±1.1	台×125	7月+		=	0円
	れ損失(算出		A其) ————————————————————————————————————			敷金により担	264,000 F		計上	5.0	0/6			0 円
	等による損 a)× 空室率		x 空	室率B(	(%))	+		リハ リ×			% =		163,2	200 円
以上記	計 + a	+											3,100,8	800 円
保証金	金等の運用	益(空室損	失考慮征	<b></b>		1,632	,000 円 ×	95	.0 % >	×	1.0	0 % =	15,5	504 円
権利金	金等の運用	益及び償却	₽額(空3	を損失考!	慮後)	償却	年数( 円 x	1	¥) %;	運用利[ x	回り(	%) =		0 円
その他	也の収入に係	る保証金等の	D運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% >	×		% =		0 円
総収記	益	+ + +					3,11	6,304 円		(		5,625 F	円/m²)	
	1 ㎡当たり					( )内は支								
NO §	事例番号	事例の実質賃料		事情补 正	甫  時, 正	点修 標準化 補正	建物物 差修正	格 地地	或要 比較 🧦	基準階 格差修正		定実質賃料  /㎡)	基準地基準階	の賃料
a 朝倉	含 3 C (賃 - 120	_ 1	,179 ,128 )	<u>100</u> [100.0	[100 ] 100	-	100 [ 85.0			100 [100.0]		1,445		円/㎡
_	含3C(賃		820	100	_ [100	.0] 100	_100	100	)	100		1,302	月額支払賃料 ( 1.360	円/㎡
b 朝 (i)	- 120	4 (	801 )	[100.0	] 100	[100.0]	[ 75.0	] [84	0]	[100.0]		1,302	( 1,000	

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	美	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		120,400 円	30,100,000 × 0.4 %	
維持管理費		130,560 円	3,264,000 x 4.0 %	
Λ.ΣΠ.Λ. <del>`</del> =Π	土地	64,600 F	查定額	
公租公課	建物	255,800	30,100,000 × 50.0 % × 17.00	/ 1000
損害保険料		30,100	30,100,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		30,100 円	30,100,000 × 0.10 %	
その他費用		0 F		
総費用				
~		631,560 円	( 1,140 円/㎡ ) (経費率 2	20.3 % )
(3)-6 基本利率等		ı		
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	   <u> </u>	定額	算出根拠	
建物等の初期投資額		30,100,000 円	設計監理 146,000 円 / ㎡x 200.00 ㎡x (100%+	里料率 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0701	躯体部分     仕上部分       0.0544 ×     40 % +     0.0676 ×     30 % +     0.0934 ×	設備部分 30 %
建物等に帰属する純収益		2,110,010 円		
×	(	3,809 円/m²		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			3,116,304	円
総費用			631,560	円
純収益 -			2,484,744	円
建物等に帰属する純収益			2,110,010	円
土地に帰属する純収益 -			374,734	
未収入期間を考慮した土地に帰。 、	属する純収益		364,953	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.5 %	( 659	円 / ㎡
(○) ○ <b>土</b> -७ <b>०० ग</b> ∧⊞।ш1П	8876代1日ワ		, 44 000	П , ²
		8,110,067 円	( 14,600	円/m²

### 鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3 年 7 月 27 日提出 朝倉(県) 5 - 4 宅地-1

AEL === / T == /			2	V + 10 = /###		22 222 T ( 2
朝倉(県) 5 - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	扇 幸一郎	ED
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	

鑑定評価額 106,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 66,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 50,000 円/m<sup>2</sup> (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3 年 7月 7日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 3年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

1	2 鑑	定評価額の決定	・ツ垤田	の安日													
形状   別級の利用の項	基		がに朝	倉市甘木	マイクシ	7408	番9	外							1,	,601	法令上の規制等
上方形   店舗		形状		の利用の		辺の土地	也の利	川用の状	接面	道路σ	)状況	処理施	į į			ひとの	
振楽の神性   特にない   特にない   後										5 m		l .	甘鉛	失甘2	≿1.7 km		(その他)
振楽的	(2)	範囲	東 5	i0 m、西	50 m.	. 南 1	150 n	n、北	150 m	標準	 準的使/	1 用「低層	」 語店舗	地			
地域要因の特性   特にない   第項	近	 標準的画地の形状	 大等	間口	約 40	) m、	奥行	約	40 m	· ·、  規	見模	1,	600	m²程	度、	形状工	 E方形
地域要因の将	地	地域的特性		持にない					m市道			1.7		古木馬	訳 南方		(60,200)
(3)最有効使用の判定 低層店舗地			画地規				並ぶ		業地域	である			に特	段の	変化は見	1	1
収益還元法   収益価格   収益価格   53,300 円/m   収益還元法   収益価格   53,300 円/m   原価法   預算価格   7 円/m   円/m   開発法   開発法による価格   7 円/m   同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の高業地域である。需要者の中心は、法人企業等が中心である。郊外型が規模店舗が建ち並ぶ当該地域は、朝倉市場における高業中心となっており、同辺地域においては道路整備が進み、新規信値の開業も入られ、客足   助車で適種として安定しており、土地需要は活発化している。取引規模や取引価格部はあつきがあるため、需要の中心となる価格帯に見いだせない。 収益価格は、同一需給圏内内類似地域から高業地の収引事例を収集して求めた実証的な価格であり、説得力を有しては検証及び鑑定評価   日本価格は、同一需給圏内内類似地域から高減地の取引事例を収集して求めた実証的な価格であり、説得力を有しては   1 の					ر عربی ر	·/kij C 1 6	, ~ °					の個別	準地 的要	ない	1		
開発法   開発法   開発法による価格	` '				1			67,500 円/㎡			因						
同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の商業地域である。需要者の中心は、法人企業等が中心である。郊外型が規模店舗が建ち並ぶ当該地域は、朝倉市域における商業中心となっており、周辺地域においては適路整備が進み、新規店舗の開業もわられ、窓足。自動車交通量ともに安定しており、土地需要は活発化している。取引規模や取引価格等にはらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。			原価法		積算価	格			/	円/n	ı Î						
規模店舗が達ち歩ったれ、窓足 自動車交通量ともに安定しており、周辺地域においては道路整備が進み、新規店舗の開業もみられ、窓足 自動車交通量ともに安定しており、土地需要は活発化している。取引規模や取引価格帯にはらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。			開発法		開発法	による値	西格		/	円/n	า๋						
検証及び鑑定評価	(6)市場	易の特性	規模店舗 店舗の	舗が建ち 開業もみ	並ぶ当該: られ、客.	地域は、 足、自動	朝倉 加車な	膏市域に ₹通量と	おけるi もに安え	商業中心 定してる	いとな おり、:	っており	り、厚	即辺圳	也域におい	ては追	İ路整備が進み、新規
公規価   標準地番号   修正   補正	検証	E及び鑑定評価	る。収ま見合う	益価格は 賃料が徴	、近隣地: 求できず	域におい 低位に求	1てに えめら	は需要者に なれたもの	は収益性 のと判認	生を勘算 断する。	案して! 以上	購入の頽 により、	意思決 比準	快定を ≛価格	E行うもの Bを標準と	)と見ら :し、V	れるが、地価水準に な益価格を比較考量し
Accordance   1	公規価		標準					因のは	比 要	因の	の規	準価格	内	準	交通		域 交通
指か 定ら	格し	公示価格	円	/ m²	100	100 [	]		[ ] [	]				正	行政		
準検       間中指定基準地の価格       100       100       100       100       正 行政 その他       その他         (10)       1対象基準地の検討 経統 新規 前年標準価格 63,000 円/㎡ 本の信息       一般的 型 地もみられ、路線商業地域における土地需要は活発な状況である。       一般的 型 地もみられ、路線商業地域における土地需要は活発な状況である。       世もみられ、路線商業地域における土地需要は活発な状況である。       100       地域 型 大沢にあったが、現在は地価の上昇が続いている。         本価計 化格 の等       公示価格       円/㎡       円/㎡       四別的 要因に変動はない。       個別的要因に変動はない。	指か	指定基準地番	号	-	時点 修正			因のは	比 要	因の	の比	準価格	内	準	交通		域 交通 環境
対年ら 象標の ま準検 である場合の検討 地格 の等       継続 前年標準価格 63,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 形 状 成 況 要 因       価数 動形 状 成 況 要 因       世地格 の等       世本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	準検	前年指定基準		,			]		[ 100				1 1	正	行政		
基準検     である場合の検討     形状       準価討     代表標準地     標準地番号       の等     一次の番       内     円/㎡       内     四別的       大次にあったが、現在は地価の上昇が続いている。       一個別的     個別的要因に変動はない。       要因	対年ら	継続 新規 前年標準価格	63,000 円/㎡					- 1 :									
の等とは、一般では、「自己のでは、「自己のでは、」というでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、」」というには、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、」」には、「自己のでは、自己のでは、「自己のでは、「自己のでは、自己のでは、自己のでは、「自己のでは、自己のでは、自己のでは、自己のでは、「自己のでは、自己のは、自己のでは、自己のでは、自己のでは、自己のでは、自己のでは、自己のでは、自己のでは、自己のでは、自己のでは、自己のでは、自己のでは、自己のは、	基準検 準価討	である場合の検討 代表標準地	•	<b>た表標準地</b>	等と同一地 -	形成	状										
前か   変動率  年間 +4.8%  半年間 %  の   🍒 🗋		公示価格 変動率 年間	+4.8	% 半年				1		固別的要	関に変	を動はな	l 1.				

NO	取引事 例番号		新在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	画の形	i地 :状	接面道 状況		E要交通 との状況	施	法令上の規 制等
a	朝倉 3 C		含市				建付 地	(	)	長方		南東9.5 北東4.2 角地				(都)商業 (90,400)
b	- 70 飯塚3 C	-	冢市				更地	(	)	ほぼ		北西16 m 南西6 m 角地	市道			(都)準工 (70,200)
С	飯塚3C - 101	飯均	家市				建付 地	(	)	長方	形	東20 m市	道			準都計 (70,200)
d	65	飯均	 家市				更地	(	)	ほぼ 形	台	西13 m国				(都)準工 (70,200)
e	小郡 3 C	小律	郡市				貸家 建付 地	(	)	不整	形	 南東11 m	国道			商業 (90,400)
NO	取引価(円/	i格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└ 定価格 円 / ㎡)	地域因の比	或要 比較		定標準価円/㎡)	個別 比較	的要因の	ת	査定価格 (円/㎡)
а	( 54,	) 594	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		51,994		7.0]		67,52			0.0	67,500
b	( 48,	) 182	<u>100</u> [100.0]	[101.1] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [102.9]		47,339				63,71	接近 3 環境		0.0	63,700
c	( 48,	) 399	<u>100</u> [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		49,077	100 75			65,43			0.0	65,400
d	( 45,	) 087	<u>100</u> [100.0]	[ 99.4] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		44,816	100 [ 67			66,59	一 行政 1 その他		0.0	66,600
e	,	113	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ 50.0]	100 [ 88.4]		69,015	100 [102	2.8]		67,13	5	[ <b>100</b> .	.0.]	67,100
10	ア事情 イの内容 変	/月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7				=	工地域	要因(	の比較のア	勺訳		·	
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	<b>封路</b>		-2.0	交通・接近	+2.0	環境	-23.0
		0.00	画地		¦行政		その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		6/月 ·0.21	街路		_   交通・接 		· 環境 			封路 		i	交通・接近 	-1.0	環境	-25.0
			四地		             		その		0.0	行政 		!	その他	0.0	T00 1 45	
C		6/月 ·0.27	街路  画地		│		- 環境 - - その			封路  行政		L	交通・接近  その他		□ 坂境 □ □ □ □ □ □	-25.0
d	正常 %	6/月	街路		  交通・接		- - 環境		0.0	5路 野路				0.0	環境	-32.0
		0.06			 ¦行政		としての			 行政		0.0		0.0		
e	正常 %	6/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			<b></b> 封路			交通・接近		環境	-2.0
	+	0.33	 画地	 -11 6	 ¦行政		¦その			 行政			 その他	0.0	L	

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市往	地内に	存し <sup>-</sup>	ており、土	-地(	の再調達	を原価の	把握が困	難であ	るため	か。
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	能な場合	今の価値	格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		F	折在及び	地番								
111			事情補	証	時点修正	素均の値		修正後 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点値	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	造成事例番号 素地の取得価格 事情補正 時点修 (円/㎡)											<u>10</u>	<u>)0                                    </u>	10	]		
1		m²)	標準化	<b>ረ補正</b>	時点修正		詩費用( 後の価 (円)			効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の比	也 個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	L10	00		
Ē	熟成度修正		[	]	/ 100				積算値	<b>西格</b>			ŀ	円 / ㎡			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	%/月				交i	通・接迫	丘		環境			行政		ن ا	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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 ( 0.9742) (4.8 0.4) 9,032,600 11,457,000 5,176,710 3,855,890 2,424,400 4.4 % 3,756,408 収益価格 53,300 円/㎡) 85,372,909 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

(4)開発法による価格算法	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	の理由										
収入の現価の総和	支出の現価の総和												
(円)	( F	9) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)							
開発法による価格		円 (	円/㎡)	-									

(3)-2 想定發	建物の制	犬況											
	用	途	建築ī	面積	( m² )	1	構造・阝	皆層		延尿	下面積	(	m²)
店舗					500.00	S	1 F	:				500.00	
公法上の規	規制等												
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	<b>養率</b>	基準容積率等	地積		間口・	奥行		前面道路、	幅員等	
											前面道路:		5.0 m
(都)		60 %	6	200 %	200 %	1,0	601 m <sup>r</sup>	40.0	m× ·	40.0 n	n 特定道路a	きでの距離:	m
想定建物の	の概要	店舗の一棟貸	しを想定	!			有効率 理由	100.	.0 %	一棟貨	貸しを想定		
(3)-3 総収記													
	用道		面積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
階層			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	店舗		500.00	100.0	500.00		2,000		1,000	,000	6.	0 6,00	0,000
1 ~													
~													
~													
~													
~												6.00	0,000
計			500.00	100.0	500.00 1,000,000 円 ×					,000			
年額支払賃								000円				12,000,0	
a共益費(電		の算出根拠				円/㎡	×		mx	12ケ月	<del>]</del> =		0円
		の舞山派施 車場使用料等)				円/台	×		台x 12	<u>'</u> ケ月+		=	0 円
	•	<u> </u>			保証金等によ								0円
空室等に。	よる損失	 E相当額				000,000 円			5.0				
, ,	空室率 月	\(%)+( × ₹	E室率 B(	(%))	+	円	×			% =		600,0	
以上計												11,400,0	
		台(空室損失考慮 *2.2%(常力)第7.53		虚化)		000 円 ×		.0 % ×			.00 % =	57,0	000円
惟利金寺の	ク 連用 血	益及び償却額(空	至損失考	<b></b> ()	賞却 <sup>4</sup>	∓釵( 円 ×		≢) % ×	理用利	回り(	%) =		0 円
その他の収	入に係る	保証金等の運用品	姓(空室損失	考慮後)		円×		% ×			% =		0 円
総収益		+ +				11,457,0	000円		(		7,156	円/㎡)	
		月額支払賃料の実際			( )内は支持		11L 1-	***	甘油。	tt =	大学中所任心	日洋14日年14日	の任业
NO 事例都	百	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情神	備 時 一正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	因のは	或要 比較 格	基準『 発差修』		整定実質賃料 円/㎡)	基準地基準階	の真科
a 朝倉3(		1,179	100 [100.0	<u>[100</u>	-	100 [ 95.0 ]			100	_	1,748	対象基準階の 月額実質賃料	m /: 2
- tn/s -	1203	( 1,128	) [	1 .00	[100.0]	[ 55.5 ]	' ' '	- J L		1		2,010 月額支払賃料	□/m
b 朝倉3 h ) -	く(資 1203	1,624	100 [100.0	[100 100		<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u>		100 100.0	]	1,899	( 2,000	円/㎡)
c 朝倉3 h	く(賃	1,782	100	[100	<b>I</b>	100	100		100	_	2,061	基準階 1 F 	В
-	1204	( 1,775	[100.0	100	[100.0]	[ 95.0 ]	[ 91.	0 ] [	100.0	1			

						. , ,		
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	実	額相当額			算 出	根 拠		
修繕費		373,500 円		74,700	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		600,000 円		12,000	,000 ×	5.0	%	
/\ <del>1</del> D /\÷#	土地	741,300 円	査定額					
公租公課	建物	560,200 円		74,700	,000 ×	50.0 % >	15.00	/ 1000
損害保険料		74,700 円		74,700	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		74,700 円		74,700	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円						
総費用								
~		2,424,400 円	(		1,514 円	]/m²) (	経費率	21.2 % )
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.8 %	g:賃料0	の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	40 %	n a:躯体	の経済的耐用	月年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格- 建物等	<b>等価格)</b>	30 %	n ♭ : 仕上	の経済的耐用	月年数			25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	30 %	n c : 設備	の経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収力	入期間を考慮	した修正率	<u> </u>	C	).9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		74,700,000 円		45 000 TI (	2	500 00 <sup>2</sup>	設計監理	
一小庄田院里花		0.0000		15,000 円/m 躯体部分	ıx	500.00 mx 仕上部分	: (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0693	0.0536 ×		0.0669 x		0.0927 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	5,176,710 円 3,233 円/㎡)						
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>						
総収益							11,457,000	円
総費用							2,424,400	円
							9,032,600	円
建物等に帰属する純収益							5,176,710	円
 土地に帰属する純収益 -							3,855,890	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益						3,756,408	
×			(				2,346	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %						
		85,372,909 円	(				53,300	円/m <sup>²</sup>

# 鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3 年 7 月 27 日提出 朝倉(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ	
朝倉(県) 9 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一	印

 鑑定評価額
 312,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 14,200 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2 ) 安地知本口	<b>△</b> 10 0 € 0 € 00 €	/ Γ ) (亜+2 の 毛米市	工学/年均	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの理田の	)安百												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに朝倉	市屋永	字西原 4	070番9	<b>ነ</b> ት					地積 ( m² )	22,	,003	法令上の規制等	:
準地	形状	敷地の	利用の現	別況	②の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	(都) 工業 (60,200)	
-	長方形 1:2.5	工場			東工場のほか 「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)	範囲	東 250	m、西	0 m、	南 250	m、北	250 m	標準	的使用	用 工場	地				
近隣	標準的画地の形	状等	間口約	<b>9</b> 0	m、 奥行	亍 約	240 m、	規	模	21,	000 ㎡程	建度、 ;	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記特	になし				市道			甘鉄t   2.8 k		南東方		(都) 工業 (60,200)	
		事項				路			施設	:			規制	<u> </u>	
	地域要因の将 来予測				に散見され 価は安定的						響により	)工場地の	)需要	は高く、ICとの	接
(3)晶	最有効使用の判定	工場地								対象基準 の個別的 因	集地 内要	方路		+1	1.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価権	洛	1	4,200	円/m²							
0	)適用	収益還元	法	収益価額	洛		/ 円/㎡								
		原価法		積算価額	各		/	円/m²							
		開発法		開発法	こよる価格	i .	/	円/㎡							
(6) ਜ	万場の特性	は、製造 、地価上	業や物流 昇の影響	業を営む を受けて	)事業者で	ある。九g の工業地 <sub>・</sub>	州自動車 への需要	道鳥栖	J C 7	を中心に	物流施	设用地等の	工業地	である。需要者の中 也への需要が活発化 で価格はばらつきが	ίŪ
` f	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	である。 ないこと	収益価格から、収	は、内障 益価格を	型工業地	域で、自 ことがで	己使用か きなかっ	ほとん た。本	どでで 件でし	あり、賃 は、現実	貸市場 の市場	が未成熟で	適切な	を映した実証的な価 は賃料水準が把握で 可な比準価格を標準	き
(8) 公規 示準		想 標準	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	要因のの		基準地 準価格 / ㎡)	標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	/\\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>		1	]	100	100	Г	1			補	画地		因 行政	
格し をた		円/	m² L	100	1 1	1	100				正	行政 その他		その他	
(9)	指定基準地番					地域到		別的	计争	基準地	標	ての他  街路		地 街路	
指か 定ら		5	-	時点 修正	標準化 補正	因の比較	比較比較	園の│	の比	準価格 / ㎡)	内準訳化	交通 環境		域 交通 環境	
基の		╚地の価格	1	]	100	100	[	]			補	画地		因 行政	
準検 地討		円/	m²	100	[ ]	]	100				正 .	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	13,000 円			価 変 人格 動	要因	りに	人口、: おいて	生産年 は住宅	一齢人口   地需要	は下落傾 は堅調で	向、高齢化 あるが、商	と率は約 新業地需	り35%。市域中心 需要は低迷している。	部 。
基準 準価	・2 基準地外 検 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等と同     標準地			<sup>心等と同一地点)</sup> 形 状 (地 域 成 況 要 因							物			
地格の等	公示価格	100	V	- 円/㎡	要 因 (4)	(個別的	句 個	別要因	に変動	かはない。					
前か	変動率 年間						· <del>У</del>								

朝倉(県) 9-1 宅地-2

NO	取引事	<b>=</b> 1	所在及び地	番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積	, 2	j	画地	接面道	路の	主要交	通施	法令上の規
	例番号	5	」等			点	型		( m²)	<b>σ</b>	形状	状況		設の状	況	制等
а	朝倉 3 C	朝	倉市				底地	,		不	整形	西6.8 m归 東5 m	<b></b>			(都) (70,200)
								(		'		二方路				(10,200)
_		01	•				/-				+/					SHE ARTICLE
b	朝倉30	.   朝7	倉市				建付地	(		)   小	整形	南西15 m	国理			準都計 (60,200)
	_ 2	12														
С		9 312 朝倉 3 K 朝倉市				貸家				ぼ長	北西8.6 m市道				(都)	
							建付地	(		) 方	形	南西5 m				(70,200)
	- 9	11										角地				
d	朝倉3 K	朝	倉市				底地	,		は形	ぼ台	東12.5 m 西4 m	県道			準都計 (70,200)
								(				二方路				, ,
e	- 9	14														
e								(		)						
	_															
NO	取引	価格	事情補正	時点修	建付減	標準化	推	定価格	地	域要	+67	↓ 惟定標準価 〈四 / =²丶		国別的要 は辞	因の	査定価格
	(1)	/ m² )		正	価の補正	補正	(	円/㎡)	因の	に収め	恰	(円/㎡)		比較 		(円/㎡)
а	(	) 3,292	100 [100.0]	[100.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 92.7]		19,831		0 6.1]		15,72	街路 6   交ì		0.0	15,900
b	(	)	100	[100.3]	_100	_100		10,001	_10			10,12	· 接i		0.0	10,000
_	(	,666	[100.0]	100	[100.0]	[ 85.0]		11,406	+	1.1]		14,06			0.0	14,200
С	15	, 5,830	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		15,769		0.5]		14,27			+1.0	14,400
d	(	)	100	[ 98.7]	100	100		44 040	10			44.50			0.0	44.700
e	(	3,212	100.0]	100	100	[ 72.1 ] 100		11,242	10	7.5] 0		14,50	ا حر	の他 「 <b>1</b> 0	0.0 [ <u>01.0</u> ]	14,700
	,			100		[ ]			[	]					00	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の「	<b>为訳</b>			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	 近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持	·····································	.0 環境	·····································
		+0.05			  行政		その			 行政		Ĺ	 その他		 .0	
b	正常	% / 月	街路		<del> </del> <sub> </sub> 交通・接		環境			街路				·····································		· -20.0
		+0.10	    画地		 ¦行政		その			 行政		Ĺ	 その他		.0  .0	
<u> </u>	正常	% / 月			  交通・接		環境		0.0	街路				 <sub>接近 +1</sub>		<b></b>
_		+0.24			. L							<u>-</u>			L	<sup>見</sup> +10.0
اد		0/ / 🗆			行政		その		0.0	行政			その他		.0	±
a	正常	%/月 -0.13			交通・接		環境			街路		<u>-</u>		<del>6近</del> -11 	.0¦ <sup>填功</sup> └	<sup>見</sup> -15.0 
			凹地	-27.9	¦行政 -		その		0.0	行政			その他		.0	
e		% / 月	街路		交通・接	近 	環境		[	街路		; 	交通・排 	妾近 		竟 ------------------------------------
	1		画地		¦行政		その	44		行政		ī.	その他			

													朝倉	(県)	9 -	1	七地-3
(2)	責算価格算	拿定内	訳														
(2)-	·1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	既成市街地のため										
(2)-	(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	が地番											
素地の取得価格 (円/㎡)			事情補正		時点修正	の価権	素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		造成工事費 (円/㎡)		標準化補正		時点	時点修正		造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)	
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	<u>0</u> ]	1(	]			
付帯費用		標準化補正		時点修正	付帯	付帯費用の補修		有効宅地化率で 除した価格		地域要因の比 較		個別的要因の 比較		) I	再調達原価		
(円/㎡)		m²)				上後(	正後の価格 (円/㎡)		(円/㎡)		牧	ŦX		 		(円/㎡)	
					100				( %)			0	100				
熟	成度修正		[	]	/ 100			積算信	<b>西格</b>			P	] / m²		•		
内訳	ł																
素地	事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成				月率	<b>室動率</b>	標準化補正					月率変	変動率				
			% / 月	工事費					% / 月	費用							%/月
地域要因の比較 街路				交通	交通・接近環境			行政 そ				<del>そ</del> の他	<u>t</u>				
(3)4		拿定内	 訳														

(3)	(3)収益価格算定内訳													
(3)	(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													
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直接	(円)	(円)	(円)		(円)	(円)	(r-g)							
法						( )	( )							
	収益価格		円 (	円/m²)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は自己使用 未成熟であると判断		であるため、倉庫等の	物流施設が建ち並ぶ工	場地と異なり、賃貸で	市場が							

(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	巻法を適用する場合(	の理由					
収.	入の現価の総和	支出の現価の総和			投下資本収益率	資本収益率 販売		分譲可能床面積	建築工事費		延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²	(円/m	î)	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)			•	