

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

鑑定評価額	3,470,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,020 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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 (m ²)	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 m ² 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 南西方 16 km	法令 都計外 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	B R T 専用道路の整備が進む等、九州北部豪雨からの復興が進むが、当地域は人口の流入が少なく、人口減少と高齢化が進行しているため住宅需要は弱含みで推移しており、今後も地価は下落傾向で推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 角地		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		4,020 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。J R 日田彦山線の B R T 導入工事の進展等、九州北部豪雨からの復興は進んでいるものの、交通・生活利便性が他市町村に比べ相対的に劣り、人口流入が少なく高齢化も進んでいることから、住宅地の取引需要は弱い。従来より土地の取引件数が極めて少なく、また取引価格についても取引毎にバラつきがあることから、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は自己利用が主体の一般住宅、農家住宅が点在する住宅地域に存する。周辺にアパート等の貸家は見受けられず、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益還元法は適用できなかった。一方標準価格は、隣接市に存する類似不動産の取引事例より求めており市場の実態を反映した説得力の高い価格である。以上より本件では標準価格に基づき鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環 境 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	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 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 4,130 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		価格形成要因	(一般的) J R 日田彦山線の B R T 導入工事の進展等、復興事業は進んでいるが、人口減少と、高齢化を背景に地価は下落傾向で推移している。 (地 域) 旧来からの農家住宅。復興事業進むが、交通・生活利便性が他市町村に比べ相対的に劣るため人口流入が少なく、地価は下落傾向で推移。 (個別的) 個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 -2.7 % 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	朝倉 5 C - 903	朝倉市		建付地	()	長方形	南東4.2 m市道		(都) 1住居 (60,168)		
b	朝倉 5 K - 1009	朝倉市		建付地	()	不整形	北3 m市道		(都) (60,200)		
c	朝倉 5 C - 906	朝倉市		建付地	()	不整形	北西5.2 m市道		準都計 (60,200)		
d	朝倉 5 C - 1007	朝倉市		更地	()	長方形	東5.1 m市道 北2.7 m 角地		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 4,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,038	$\frac{100}{[120.8]}$	4,171	街路 0.0 交通・接近 0.0	4,170	
b	() 4,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	4,380	$\frac{100}{[112.2]}$	3,904	環境 0.0	3,900	
c	() 4,004	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	4,230	$\frac{100}{[107.0]}$	3,953	画地 0.0	3,950	
d	() 4,483	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,470	$\frac{100}{[107.0]}$	4,178	行政 0.0	4,180	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [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 +0.29	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 +15.0	画地 0.0	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,020 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 既存の一般住宅、農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	2,660,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,960 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	
	長方形 1 : 2.5	住宅 W 2	中規模農家住宅が点在する住宅地域	南西 6 m 村道	水道	夜明 8 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 40 m、規模 600 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	夜明 北方 8 km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,960 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。J R 日田彦山線の B R T 導入工事の進展等、九州北部豪雨からの復興は進んでいるものの、交通・生活利便性が他市町村に比べ相対的に劣り、人口流入が少なく高齢化も進んでいることから、住宅地の取引需要は弱い。従来より土地の取引件数が極めて少なく、また取引価格についても取引毎にバラつきがあることから、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は自己利用が主体の農家住宅が点在する住宅地域に存する。周辺にアパート等の貸家は見受けられず、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益還元法は適用できなかった。一方比準価格は、隣接市に存する類似不動産の取引事例より求めており市場の実態を反映した説得力の高い価格である。以上より本件では比準価格に基づき鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m 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 4,070 円 / m ²		価格変動 形成要 因の	(一般的)	J R 日田彦山線の B R T 導入工事の進展等、復興事業は進んでいるが、人口減少と、高齢化を背景に地価は下落傾向で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	旧来からの農家住宅。復興事業進むが、交通・生活利便性が他市町村に比べ相対的に劣るため人口流入が少なく、地価は下落傾向で推移。			
変動率 年間 -2.7 % 半年間 %				(個別的)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	朝倉5K - 1210	朝倉市		建付地	()	ほぼ正方形	西3.2 m市道 北4 m 角地		(都) (70,200)	
b	朝倉5C - 905	朝倉市		建付地	()	台形	北3.2 m道路 西2.2 m 角地		(都) (60,200)	
c	朝倉5C - 906	朝倉市		建付地	()	不整形	北西5.2 m市道		準都計 (60,200)	
d	朝倉5C - 1007	朝倉市		更地	()	長方形	東5.1 m市道 北2.7 m 角地		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 3,887	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	3,776	100 [97.7]	3,865	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	3,870
b	() 4,612	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	4,464	100 [110.4]	4,043	環境 0.0 画地 0.0	4,040
c	() 4,004	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	4,230	100 [107.8]	3,924	行政 0.0	3,920
d	() 4,483	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,470	100 [107.8]	4,147	その他 0.0	4,150
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0		
			画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	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：	3,960 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	東アジア不動産研究所
東峰(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額	2,560,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	0.9 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉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 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 東 1 0 m 県道	交通 夜明駅 北東方 11 km	法令 都計外 土砂災害特別区域 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である。地域要因に特段の変動は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		6,000 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住宅地域と判断される。需要者の中心は、旧来から地縁のある地元住民等である。同一需給圏外からの転入者は少ない。需給動向としては、当該地域は山間部に位置し、少子高齢化の影響等により土地の需要は総じて弱い。土地取引の中心となる価格帯は、宅地の取引件数が少なく、取引価格の水準にばらつきがあることから一概に把握することは困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの農家住宅を主とする住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,200 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) 過疎地域における少子高齢化の進行により、土地の需要は総じて弱く、不動産取引は低調な状況が続いている。	(地域要因) 山間部に位置する農家集落地域である。旧来からの地元居住者を除いて土地の需要はほとんど見受けられず、地価は下落基調にある。	(個別的要因) 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 -3.2 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	朝倉5K - 913	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南東4.6m市道		準都計 (60,200)				
b	うきは5K - 1210	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	西8m市道 北4m 角地		準都計 (80,200)				
c	筑前5C - 723	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ長方形	北4m道路		(都) (60,200)				
d	朝倉5C - 1206	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	東4.8m市道 北2.2m 角地		(都) (60,200)				
e	朝倉5C - 304	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.2m市道 南東3m 角地		(都) (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 6,211	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,112	$\frac{100}{[100.5]}$	6,082	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	6,080			
b	() 6,477	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	6,445	$\frac{100}{[108.1]}$	5,962	0.0 0.0 0.0	5,960			
c	() 6,046	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	6,785	$\frac{100}{[108.9]}$	6,230	0.0	6,230			
d	() 6,667	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	6,548	$\frac{100}{[109.3]}$	5,991	0.0	5,990			
e	() 7,181	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	7,111	$\frac{100}{[117.1]}$	6,073	[100.0] 100	6,070			
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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +13.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 6,000円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の戸建を主とした農家住宅地域であり、周辺地域では賃貸目的の住宅は認められないため。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
東峰(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額	2,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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 5 9 6 番 1				地積 (m ²)	239	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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	
	長方形 3:1	店舗兼住宅 W 2	小規模店舗、寮元等が建ち並ぶ商業地域	西 8 m 国道、北側道	水道	添田 16 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 150 m、北 40 m		標準的使用	店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 10 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	西 8 m 国道	交通施設	添田駅 南西方 16 km 法令 都計外 規制 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,700 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の商業地域と判断される。需要者の中心は、地縁的選好性を有する旧来からの個人事業主等である。需給動向としては、近年は廃校になった小学校を宿泊施設に転用したり、整備されたキャンプ場が開業するなど、村全体としての需要喚起を促進している。土地取引の中心となる価格帯は、商業地の取引件数が極めて少なく、取引価格の水準にばらつきがあることから一概に把握することは困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格については、東峰村の商業地域は繁華性に乏しく、旧来からの自用の店舗が多く賃貸需要が総じて見込めないことから、収益還元法の適用を断念した。したがって、比準価格を標準として、昨年の価格動向等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	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)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	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 11,800 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的要因)	過疎地域における少子高齢化の進行により、土地の需要は総じて弱く、不動産取引は低調な状況が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	国道沿いに小規模店舗等が建ち並ぶ商業地域であるが、繁華性に乏しい。商業地の地価水準は、緩やかな下落基調で推移している。		
変動率		年間	-0.8 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	うきは5C - 1211	うきは市		貸家建付地	()	不整形	北9.5 m国道 西6 m 角地		準都計 (80,200)				
b	朝倉5C - 1211	朝倉市		更地	()	不整形	南東6.2 m市道 北西2.4 m 二方路		(都) 商業 (90,372)				
c	筑前5C - 715	朝倉郡筑前町		建付地	()	不整形	南東10 m町道		(都) 1 住居 (60,200)				
d	うきは5C - 504	うきは市		更地	()	ほぼ台形	南8 m県道 北1.5 m 二方路		準都計 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 10,692	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [80.0]	100 [100.9]	13,378	100 [113.5]	11,787	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,100			
b	() 24,786	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [98.0]	25,798	100 [165.3]	15,607	環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0	16,100			
c	() 11,698	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,967	100 [109.9]	10,889	行政 0.0 その他 0.0	11,200			
d	() 8,219	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [70.7]	11,823	100 [104.0]	11,368	その他 0.0	11,700			
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 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 +38.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -10.0	画地 -29.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,700 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自用の小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ地域であり、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