令和 7年 7月 25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	サジェスト不動産鑑定事務所
朝倉(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額16,300,000 円1 ㎡当たりの価格35,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	28,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 7.5 0.0 04	フノケン体やの紙料	工兴/压拉	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 21	∃ (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	İ				

2 劉	室定評価額の決定	・ツ垤田	い女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに朝	倉市甘木	マ字木船 1	197番8	8					地 (㎡		467)	法	令上の規	制等
地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地のラ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施設 近の状況	設との	(60,	5) 1住/ 200)	居
	長方形 :1.5	住宅 W 1			莫一般住宅と 建ち並ぶ住宅		南東5 市道	n		水道、下水	甘鉄	甘木600 m		(?	の他)	
(2)	 範囲	東 5	50 m、西	50 m、	南 150	m、北	150 m	標準	 L. L. 的使用	用 低層	 住宅	也				
近	標準的画地の形料	犬等	間口	約 17.5	m、 奥行	声 約	25 m、	規	.模		440 n	₹程度、	形状 {	長方用	3	
隣 地 域	地域的特性		持になし			街 5 m	1 市道			m	吉木駅	南東方600			总基準地 。	と同じ
_		事項				路			施設	:			規制			
	地域要因の将 来予測											りが見えて₹ ヒ思料する。		り、そ	その他用	途につ
(3)最	有効使用の判定	低層住	宅地							対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない				
` ′	定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	3	5,900	円/㎡	2							
()	適用	収益還:		収益価		2	9,900		_							
		原価法		積算価				円/㎡								
		開発法			による価格			円/m²					\			
(6)市	場の特性	一次取締	得者に加 きが活発	え、転売を であったを	を目的とする	る不動産	業者や収 落ち着き	益確保 つつあ	Rを目的 5る。(的とした 価格帯σ	投資:	は、市内在信 家なども含ま は、土地の <i>和</i>	きれる。	市中	心部では	ミニ分
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	な価格る想定	として高 項目が多	い規範性で く、信頼 [†]	を有している 生は相対的I	る。一方、 に劣る。)	収益価 加えて、	i格は収 当該住	双益性の E宅地1	の観点か は収益性	vら市: Eより:	かれており、 場価値を捉え も快適性やま を上記のとま	える手法 引便性が	tであ が重視	るが、前 される地	i提とす
(8) 公規信 示準相	代表標準地 計標準地番号 各	標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		団の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 纳 訳 (4	≝ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		7	[]	100	100	1	1			補口			因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[]	[]	100					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		別的 因の 交	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 纳 訳 (4	■ 交通	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-1.0 -3.0 -9.0
基の 準検	前年指定基準			[108.5]	100	100	[100.	.0]	3	34,900	褚 卫		0.0	因	行政 その他	0.0
地討	28,	,100 円	/ m	100	[100.0]	[87.4]	100			,		その他	0.0			
(10) 対年 象標 <i>0</i>	削牛惊华伽恰			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因		口は減 産需要	少、世紀と	t帯数は)が見え	微増傾 てきて	i向。建築費(いる、郊外(の高騰を の不動産	を受け 全需要	、旧甘木 は依然弱	市の不 い。
基準格 準価記	- 2 基字地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代 標準地	代表標準地	等と同一地	形状成況	(地 均 要 团						住環境が良好 、一部安値 ⁻				
地格の等がか	標準地番号 公示価格 - 公示価格	. 4 7	, 0/ 1F 2	- 円/㎡	要 因	個別的要別	- 1	別的要	因に変	動はな	l I。					
前か	変動率 年間	+1./	′% 半年	- 闰	%											

3 試算価格算定内訳 朝倉(県) - 1 宅地-2

۷0	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)	の刑	画地 衫状	接面道状况	色路の	主 設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	朝倉 7 C		含市				建付地	(不惠)	 隆形	北西10 西6 m 南3 m 三方路	m市道				(都)準工 (70,200)
b	朝倉7C	朝	含市				建付地	(ほほ 方形	 ぎ長 ジ	南西4 m	市道				(都)1住居 (60,160)
c	- 404 朝倉 7 C	朝	含市				更地	(ほほ 方邪		北東6.2 北西4 m					(都) 1 住居 (70,200)
d	- 903 筑前7K	朝	含郡筑前町				建付地	(ほほ) 形	重整	南西5 m	町道				(都) (60,200)
e	- 717	7						()							
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		 定価格 円 / ㎡)	地図の	域要 比較		上 住定標準((円/㎡		個別的 比較	力要因σ)	査定価格 (円/㎡)
a	(34,	938	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [98.8]		35,575	+ -	1.9]		34,9	^	通・		0.0	34,900
b	31,	720	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		31,910	100 [86	0 6.4]		36,9	接 33 環			0.0	36,900
С	37,) 668	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [/]	100 [103.0]		37,997		0 4.8]		36,2	57 画			0.0	36,300
d	(28,) 223	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		30,029	100	0 7.1]		34,4	一 行	政 の他		0.0	34,500
e	()	_100	100	100	100 []			100						[100 .	\vdash	
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内記						工地域	或要因	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		+2.0	交通・	接近	+3.0	環境	-2.0
	+	0.14	画地	-1.2	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-1.0	その他		0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	-3.0	環境	-10.0
	+	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・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	-3.0	· ·環境 ·	+7.0
	+	0.35	画地		¦行政 '		その	他	0.0	· 行政		0.0	その他		0.0		
d			街路		· · 交通・接 ·		環境		0.0	街路 			交通・		-1.0	 環境 	-12.0
	+	0.58	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
e	96	/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				

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	I	既成	市街地のか	こめ								
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能なり	場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	L10]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		E後σ	費用の補修)価格 〔円 / ㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的 比較	的要因₫	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
烹	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各	3	交通・	接近		環境			行政			その他	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 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 (0.9759) (3.9 0.4) 5,861,728 7,708,088 1,846,360 500,608 5,361,120 3.5 % 488,543 収益価格 29,900 円/㎡) 13,958,371 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/㎡)			

(3)-2 想定	建物の制	大況										朝倉(県) 	- 1		也-4
	用	途		建築面	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(r	n²)
共同住宅						240.00	W	2 F	:					480.00	
公法上の	現制等														
用途地域等		基準建滿	支率等	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		
	_											前面道路:		5	.0 m
(都) 1住	店		60 %		200 %	200 %		467 m	17.	.5 m× 2	5.0 m	特定道路ま	での距離	:	m
想定建物(の概要	2 L D I	K、約	60㎡を	想定		σ	有効率)理由	10	00.0 %	外階段(のため			
(3)-3 総収証	益算出内									l					
	用道		床面		 有効 率	有効面積		り月額	月	翻支払賃	料 a	保証金等(月数	数) a保証	[金等	(円)
階層				_	** (%)	(m²)	支払賃料 (円)			(円) 比	·····································	数) b権利	金等	(円)
				,		,	(1-)			<u> </u>		1.(,000
1 ~ 1	共同位	主宅		240.00	100.0	240.00	1	1,250		300,	000	2.0)		,000
	+ = '	+ -		240.00	400.0	040.00		1 000		000	600	1.0)	309	,600
2 ~ 2	共同化	±モ		240.00	100.0	240.00		1,290		309,	600	2.0)	619	,200
~															
~															
~															
				480.00	100.0	480.00				609,	600			609	,600
計														1,219	
年額支払1									600 F	円 x 12 ⁻			7	,315,20	
a共益費(f		の管山田も	-ьп			共益費は計上	円/㎡	×		m×	12ケ月	=			0円
その他のし							<u>- Uない</u> 5,000 円/台	· ×		8 台x 12·	ケ日+		=	480,00	0 円
貸倒れ損						敷金等により	•								0円
空室等に			,				315,200 円			5.0					
(+ a)x			x 空	室率B(%))	+	480,000 円	×		5.0	% =			389,76	0 円
以上計	+ a+												7	,405,44	.0 円
保証金等の	の運用記	益(空室損失	失考慮很			609	,600 円 ×	95	.0 %			0 % =		5,79	11円
権利金等の	の運用部	益及び償却]額(空3	室損失考慮	憲後)		年数(,200 円 ×		年) .0 %	運用利 ×	り(回 0	1.00 %) .2563 =		296,85	7 円
その他の収	入に係る	保証金等の)運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	x		% =			0 円
総収益		+ +	15 m	AA-11-1-11				,088 円		(16,506	円/m²)		
(3)-4 1 m ²		1				()内は支		, <u>1</u> 16-1-	## T	± >± ₽	. *	ᆂᆄᄹᄳ	₩ ±10	甘油炒-	(任心
NO 事例都	污	事例の実質賃料	4	事情社	正時	点修 標準化 補正	; 建物格 差修正	因のは	或要 比較	基準階格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基华階∪) 真科
а					_ <u>[</u>	100	100	100)]	100 [-		対象基準[月額実質	賃料	∏ / · ²
-		()	L	, , , ,		, t ,	1 1	1	L	1			1,350 P 仏儒戦	ط/ m
b)	<u>100</u>		<u> </u>	[]]	<u>100</u>]		月額支払	公員科 1,290 ₽	ໆ/㎡)
С			,	100		100	100)]	100 [- 1		基準階	2 F	В
-		()						1		<u> </u>				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		571,200 F	7	81,600,000 x 0.7 %)	
維持管理費		389,760 F	၂	7,795,200 x 5.0 %)	
/\ 1 D /\÷#	土地	28,600 F	7	查定額		
公租公課	建物	693,600 F	7	81,600,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		81,600 F	၂	81,600,000 × 0.10 %)	
建物等の取壊費用の積立金		81,600 F	7	81,600,000 × 0.10 %)	
その他費用		0 F	၂			
総費用						
~		1,846,360 F	7	(3,954 円/㎡) (経費率 2	24.0 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 %	ó	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 %	Ď	n a:躯体の経済的耐用年数		35 年
b:仕上割合(仕上価格- 建物等	等価格)	40 %	ó	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		20 年
c:設備割合(設備価格:建物等	等価格)	20 %	ó	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	. 9759
(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		81,600,000 円		405 000 TI (² 400 00 ²	設計監理	
一工小庄協勝、馬拉		0.0057		165,000 円 / m²x 480.00 m²x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0657			0.0871 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(5,361,120 円 11,480 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益		·				
総収益					7,708,088	円
総費用					1,846,360	円
					5,861,728	円
建物等に帰属する純収益					5,361,120	円
 土地に帰属する純収益 -			\dashv		500,608	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				488,543	円
×				(1,046	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	ó			
		13,958,371 円	3	(29,900	円/m²)

4 不動産ID 朝倉(県) - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉市甘木字木船1197番8	2901000191960-0000
2	初启10日小子小旭 I I 5 / 亩 0	2901000191900-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11 12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25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	サジェスト不動産鑑定事務所
朝倉(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額 2,650,000 円 1 ㎡当たりの価格 10,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
	A10 7 7 0 0 04	7 (5)/T+2 015*T	工光/正 格	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 21	∃ (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	この埋田の第	岩											
(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					地積 (㎡)		252	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		で な交通施記 の状況	分との	準都計 (60,200)
	長方形 1:3	住宅 W 2			宅と農家信 住宅地域	注宅が見	北東5. 市道	5 m		下水	甘鉄甘	木7 km		(その他)
(2)	範囲	東 100 m.	、西 <i>′</i>	100 m、	南 40	m、北	50 m	標準	■的使月	月戸建	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間	1 約	9	m、 奥行		29 m	、規	模	- :	260 m³	程度、	形状!	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街 5.	5 m	市道		km	才木駅	南東方7		対象基準地と同じ
_		事項				路			施設	İ			規制	i 1
	地域要因の将 来予測	一般住宅と く、地価は					ある。タ	郊外にイ	位置し	、人口	減少や	少子高齢化	との影響	響で不動産需要は低
` ′	その その その その その その その その	戸建住宅地								対象基 ² の個別的 因		1.1		
` '	経定評価の手法)適用	取引事例比		北準価格		1	0,500	円/㎡		_				
0,) 適用	収益還元法		収益価格	-		/	円/㎡	_					
		原価法		責算価格			/	円/㎡	_					
		開発法			よる価格		/	円/m ²					111.1-8-4	
(6)市	5場の特性	好性を有す	る個人で引は限定	であり、 E的であ	他地域から ることから	らの流入I ら、地価I	はほとん は概ね車	υど見ら 欠調に推	れない 註移して	ヽ。朝倉 ている。	市中心 需要の	部とは異な	こり、ミ	の居住者や地縁的選 三開発の動きもなく 他の広さにより異なる
ì	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 質の決定の理由	ていない。	このため 検討して	り、本件 て導かれ	において た比準価値	は収益還 格は、客	元法の通 観性とす	箇用を見 €証性を	見送り、 E備え <i>1</i>	取引事 5価格で	例比較	法により個	「格を訂	5場は十分に形成され は算した。複数の類似 中では市場実態を的確
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域3 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の規		標内 準訳 化			地 街路 域 交通 要 環境
価と				_				_			補	^{圾児} 画地		安 ^{城境} 因 行政
格し をた	公示価格	円 / ㎡	$\frac{1}{10}$	00	100	[]	$-\left \frac{l}{100}\right $]			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		寺点 多正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個 比 要 比	別的 因の 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	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / ㎡	10	00	[]	[]	100)			正	行政 その他		その他
(10) 対年			0,700 F	 円/㎡	価 変	一般 要 因								 E受け、旧甘木市の不 E需要は依然弱い。
象標。 基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標標準地	準地等と	:同一地点	格 動 形 状 成 況	世 英 因						È宅も存する 含みである。	5地域。	不動産の取引件数は
地格 の等	標準地番号 公示価格			- 円 / ㎡	要因	 (個別的 要 因		別的要	因に変	動はない	, I _o			
前か	変動率 年間	-1.9 %	半年間	9	6 の		-							

3 試算価格算定内訳 朝倉(県) - 2 宅地-2

NO	取引事 例番号	; F	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	地状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	朝倉 7 C - 122		含市				更地	()	ほぼり	長 i	南 3.8 mī	市道			隼都計 (60,200)
b	朝倉7 C	朝倉	含市				建付 地	()	ほぼ 形 形	Ī	北東10.9 m 西3.6 m 角地	県道		((都) (60,200)
c	- 91 朝倉7 C	朝倉	含市				建付 地	()	ほぼ〕 方形	Ī	————— 南3.5 mī 東3 m 角地	市道			(都) (70,200)
d	- 120 朝倉 7 C	朝和	含市				更地	()	長方形	形 i	<u></u> 南西4.1	m市道			(都) (60,200)
e	- 91	10						())						
NO	取引((円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地地	或要 比較		定標準個円/㎡)		固別的要因 <i>0</i> 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	7	,200	100 [100.0]	[98.9] 100	100	100 [100.0]		7,121	100 [72	2.8]		9,78	_ ^^	<u>ر</u>	0.0	9,780
b c	7	,141	100 [70.0]	100	100 [100.0]			10,019		.8]		10,91		<u>位</u> 竟 (0.0	10,900
с 	7	,412	100 [100.0]	[98.9] 100 [100.8]	100 [100.0]	100 [99.0]		7,405	100 [77	7.6]		9,54	画 [±] 		0.0	9,540
e	(,663 [°]	[100.0]	100	[/]	[100.0]		13,772	[121	.8]		11,30	7 ~0	の他 (<u>[100.</u>	0.0 0]	11,300
NO	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記		[]] [] 工地域	要因0	 D比較のI	为訳	100		
a		% / 月		0.0	交通・接	挺 0.0	環境		0.0			-3.0	交通・指	_{妾近 0.0}	環境	-25.0
		-0.16	 画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b		% / 月 -0.11			交通・接 		環境 その					+2.0	交通・持 その他		· 環境 - -	-10.0
	正常	% / 月			-		_ - - 環境		0.0	打路			交通・持	9.0	環境	20. (
		-0.11			 行政		\ -			 行政		i	へ <u>~</u> その他		L	-20. 0
d	正常(% / 月	街路		文通・接		環境		0.0	封路			交通・持		環境	+23.0
		+0.11	 画地	0.0	L ¦行政	0.0	その	· – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
e	(% / 月	街路		- 交通・接 	新 第五 	環境		1	 封路 		 	交通・指		_ 環境 	
			画地		 行政 		その	他	1	 行政			その他			

											777	(>1~)	_	-	0.00
(2)積算価格算定内	訳														
(2)-1 原価法が	適用できた	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	原価	話の適用が可	能な場合	合の価格										
造成事例番号			-		所在及	及び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補〕	Ē	時点修正	素地の個	の補修正復 i格 (円/㎡)		成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	修正		正後0	事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>10</u>]]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		・費用の補信 の価格	多有	i効宅地化록 ≷した価格	をで	地域 較	要因のは	比 個別的	的要因(カ 再	調達原	須価
(円/㎡)				III is	(円/㎡)) 123	(O/Cimina (円/n	n³)	ŦX.		LU#X			(F	円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>]			
熟成度修正]]	/ 100			積算	価格				円/m ^²				
内訳															
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月至	率変動 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	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	開到	発法を適用する場合(の理由				
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/㎡)			

4 不動産ID 朝倉(県) - 2 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉市入地字西町2845番4	2901000105237-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13 14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33 34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25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	株式会社さくらビジネスパートナーズ
朝倉(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一

鑑定評価額4,260,000 円1 ㎡当たりの価格7,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7	日 (6)路	[年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	AT 7.7 7.7 0.0	/ F) /开 to の 15 * 5		綿	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3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 1	鑑定評価額の決定	この埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに朝倉	市大庭字	聲後園 3	698番2	2					地積 (㎡)	1	561)	ìź	5令上の#	見制等
地	形状	敷地の利況	利用の現	周辺 況	!の土地のマ	利用の状	接面通	直路の1		供給 処理施 設状況		な交通施設の状況	没との	準者 (60	ß計 ,200)	
	台形 1:1.2	住宅 W 2			宅のほかにる住宅地域		南東8 m県道		-	下水	甘鉄甘	木7.5 km		(7	その他)	
(2)	範囲	東 150 r	n、西	50 m、	南 50 i	m、北	30 m	標準的	的使用	戸建	住宅地					
近隣	標準的画地の形料	大等	間口約	22	m、 奥行	 約	27 m、	規模		. (600 m³₹	呈度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記特に	こなし			街 8 m	. 県道			甘鉄t 7.5 ki		南東方		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測				等が建ち』 。朝倉市郊											
(3) 聶	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅	地						()	対象基準 の個別的 因		l I				
` ′	監定評価の手法 NASE	取引事例		比準価村			7,600 F			4						
0.)適用	収益還元》		収益価権				円/㎡	_							
		原価法		積算価村				円 / ㎡	_							
(6)市	万場の特性	の転入等Ⅰ	■■■ 圏は、朝 は殆ど見 壁市況の	倉市郊外 受けられ 動きは同	こよる価格 への農村エリ いない。原程]様に低調	リア。需要	要者の中/ 筑後川温!	泉は客	足の洞	抄傾向	が続い	ており、爿	也域経済	計に与	える影響	蟹は大き
) 梢	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	エリアは、	農家住 本件で	宅が多り は、現実	野地の取引 1地域で、 この市場をか	自己所有	目的の取る	引が大:	半であ	5り、賃	貸市場	は未成熟で	であるた	こめ、	収益価権	各は非適
(8) 公規 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	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / 1	<u>[</u> m² 1	1 00	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
で (9) 指か 定ら	指定基準地番朝倉(県)			時点修正	·	地域要 因のb 較		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	+2.5 0.0 +20.0
基の 準検 地討		地の価格 ,700 円/	1-	98.1]	100 [100.0]	100 [141.5]	100	0]	7	7,420	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0 +15.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共		7,700 標準地等。		価 変 格 動	一般的 要 因		らいては	は住宅は	地需要に	ま下落似まという	f向、高齢f であるが、i	化率は約 商業地需	需要は	は低迷して	こいる。
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	標準地		-	形状成況要			「動産家	需要は	低調で、		地域。他の3 は下落傾向1) 	D転入は列	台どなく
の等 前か		-1.3 %	_	円 / ㎡ ———— I	因 % の	世界 医		则安囚协	レ 攵劉川	はない。						
, נו הם	又到平 十间	-1.5 %	· 十十囘	1	/0 0)											

朝倉(県) - 3 宅地-2

۷0	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 杉状	接面道 状況	直路の	主要交 設の状況	通施 兄	法令上の規 制等
a	朝倉7C		倉市				更地	(ほほ) 方邪	 ぼ長 ジ	南3.8 m	市道			準都計 (60,200)
b	- 122 朝倉 7 C		 倉市				建付地			ほほ	 ぎ 正	南3.5 m	市道			(都)
	- 120	12					地	() 方邪	§	東3 m 角地				(70,200)
<u> </u>	うきは7	C う:	きは市				建付地	(ほ 形 形	ず整	西7 m県	道			準都計 (70,200)
 d	- 100 うきは7		 きは市				更地			1313	 ぼ長	東15.2	m県道			準都計
.	- 100		CIGIP				, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	(方形	1	西4 m				(70,200)
e	100	71						()						
10	取引信 (円)		事情補正	時点修 正	建付え			 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 北較		 住定標準 (円/m²)		国別的要因 比較	国の	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[98.9] 100	100	100		7 404	100			7.0	街路		0.0	7.050
b	(,200)	[100.0] 	[98.9]	100	[100.0] 		7,121	[93 _100			7,6	49 交通 接近		0.0	7,650
	7	,412)	100.0]	100 [100.4]	100.0	100		7,405	100			7,6	03 環境		0.0	7,600
	6	,382	[100.0]	100	[100.0] [100.0]		6,408	[87	7.1]		7,3			0.0	7,360
d	6	,560	100 [100.0]	[102.0] 100	100	_ <u>100</u>] [88.2]		7,586				7,6			0.0	7,640
е	()	<u>100</u>	100	100				<u>100</u>					[10 10	0.0]	
10	ア事情の内容を		ウ標準化	補正の内記							 或要因	の比較の	内訳			
э	正常(% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・持	5近 0.	0 環	·····································
		-0.16	画地	0.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.	0	
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-4.5	交通・接	^{登近} 0.	0 環	竞 +2.0
		-0.11	画地	-1.0	 行政 	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.	0	
 C			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	随 0.	0 環	
		+0.04	画地	0.0	└	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.	0	
t			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+4.5	交通・接	适 0.	0 環	·····································
		+0.18	画地	-11.8	·	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.	0	
9	(% / 月	街路		交通・	接近	環境		:	街路		- ' 	交通・接	近	環境	 竟
			画地		-		その	· 他		 行政		ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ا ا ا	その他		L	
— オI	 比準価格決	····································			*		•					- 1	〔比準価	 格:		7,600 円 / ㎡

												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	合その理由	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>	1	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	京価
(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	率変動 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	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)
接法						()	()
	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、農家住宅等が愛	まち並ぶ実需を主とした	:地域であるため、賃	貸市場が未成熟であ	ると判

(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/㎡)			

4 不動産ID 朝倉(県) - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉市大庭字後園 3 6 9 8 番 2	2901000111907-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18 19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47 48		
48		
50		
備考		
湘写		

令和 7年 7月 25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	東アジア不動産研究所
朝倉(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額 18,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 21,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A TR = T	/ E \ /T+b = /E*E	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7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					

基準	所在及び地番並び	がに 胡舎市一元											
	「住居表示」等		、字東屋敷	(194番1	!					地 (m²	1	885)	法令上の規制等
7E	形状	敷地の利用の 況	現 周辺 況	辺の土地の和	利用の状	接面通	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) 1住居 (60,200)
長 4:	方形 : 1	住宅 B 2		注宅、一般住 3住宅地域	宅が混	 西3.5 m 県道			水道、 下水	甘鉄	 書木1.7 km		(その他)
													(60,160)
\ <u>`</u> _	範囲	東 200 m、西	200 m、	南 100 r		000 m	標準	的使用	-	住宅地			
近 隣	標準的画地の形物									形状	長方形		
地域	地域的特性	特記 特にない			街 3.	5 m県道	Ĭ.	交通 施設	甘木釒 方 1.7 k		木駅 南東	法令规制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	農家住宅、一般推移するものと			三地域では	ある。地	域要因	目に特	段の変	動は見	受けられる	」 ず、当i	面は現状維持程度で
	可効使用の判定	戸建住宅地						` (対象基準 の個別的 因		î l I		
(5)鑑定 の適	記評価の手法 第四	取引事例比較法			2	1,300		┦ .	_				
U)JE	2/13	収益還元法 原価法	収益価				円 / ㎡						
		積算価	格 による価格			円/㎡ 円/㎡	-						
(6)市場	易の特性	囲は、朝倉 需給動向の	含市および原 としては、≧ て堅調である	司辺市町(当該地域)	D住宅地 はイオン	域と判け木 S	C周辺	ロエリア	7に位置	鬒し、生活₹	引便性に	選好性を有する個人等 に優れることから、住 21,800万円~2	
検証	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	視される住宅地	域であるる 実の市場動	ことから比 ^図 動向をほぼ的	隼価格を記 内確に反明	式算した。 央してい	、比準 るもの	価格に と考察	t、同- gされる	-需給圏 。した	圏内の類似牡 こがって、比	也域の耳 比準価村	居住の快適性等が重 双引事例から試算した 各を標準として、同一 うり決定した。
(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 因のb 較		の	の規準		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/㎡	100	100	100	100	1			補正	–		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 因のし 較		の	の比準		標内 準訳 化	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	- <u>[</u>	1			祖			因 行政 その他
(10) 対年ら	- 1対象基準地の 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因	1					ある。市中の		見好な住宅地域においた 対に推移している。
象標の 基準検 準価討	である場合の検討	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地	形 状 成 況	1 1						する既成の(ている。	主宅地均	或である。地価の水準
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+0.5 % 半年	- 一円/㎡ 三間	要 因 % の	(個別的 要 因		別的要因	因に変	動はなり	l 1 _°			

3 試算価格算定内訳 朝倉(県) - 4 宅地-2

VO	取引事	į į		番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積		頂	画地	接面道	直路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	÷ .	,等			点	型		(m²)	のΉ	沙状	状況		設の	D状況		制等
а	朝倉7C	朝倉	含市				建付 地	()	方形	新正 多	南5 m市	道			((都) 60,200)
b	- 30 朝倉7C		 全市				更地			不图	ΦΠ /	北東4.3	"士·芦				(都)1住居
D	- 90		목 ih				文地	())	ENZ	南東4.1				(60,172)
С	筑前7C		含郡筑前町				建付 地	()	ほほ) 方邪	ま 受 ジ	南西5 m	町道				(都) 60,200)
اد	- 70		+ ı++				7-11-1-1			42.11	L ~~	4kc+	` *				 ‡ ± 7 ≥ 1
d	うきは7 - 100		きは市				建付 地	()	袋均	心寺	北6 m市	追				隼都計 70,200)
e	-							())							
VO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地地因の比	或要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.5] 100	100	100		24 000	100			24 4	街		C	0.0	24 500
b	()	[100.0] 	[101.8]	100.0]	100.0]		21,000	100)		21,4	接:	通・ 近	C	0.0	21,500
c	(,062	[100.0] 	100	100	[67.2] 		21,302	100			21,3	02 環:			0.0	21,300
d	16	,152	100.0]	100	100	100.0]		21,684	[100			21,6				0.0	21,700
u 	19	,353	[100.0]	100.2	[100.0]	[100.0]		19,392	[93			20,7	18 そ	の他	C	0.0	20,700
e	()	 []	100	<u>100</u> [<u>100</u> [) <u> </u>					[100 .	<u>0</u>]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部					=	工地域	——— 或要因	 の比較の	内訳				
a		% / 月		0.0	_ □交通・接	近 0.0	環境		0.0			+2.0	交通・技	接近	-6.0	環境	+2.0
		+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		% / 月			交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		0.0	交通・技	接近	0.0	環境	0.0
		+0.23	画地	-32.8	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
C		%/月		0.0	_ 交通・接 	近 0.0	環境		0.0	封路		+2.0	交通・技	接近	-2.0	環境	0.0
		+0.67	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
d		%/月			[ੵ] 交通・接 └		環境		0.0	封路 		i	交通・技		+1.0	· 環境	-10.0
		+0.03	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		í			 	交通・技	接近		· 環境	
			画地		 ¦行政		その	 他	1	 行政			その他				

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 21,300 円/㎡] |

												(/		
(2)積算価格算法	定内訳													
(2)-1 原価	法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地であ	51)、	再調達原何	面の打	把握が困	難であ	るため。			
(2)-2 造成	宅地内等に存	し原信	T法の適用が可能	能な場合	の価格									
造成事例番号	2		-		所在及び	が地番								
素地の取得値 (円/m		証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準位	化補正	時点値	修正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>10</u>	<u>0</u>]	1(1		
付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 さした価格	ヹで	地域	要因の比	, 個別的 比較	的要因σ) A	調達原価
(円/m	า๋)				(円/m²)	"	(円/n	า๋)	, TA		LOTA			(円/㎡)
	<u>100</u>]	[] 100				(%)	10	0]	1(
熟成度修正]]	/ 100			積算	価格			P	9 / m²			
内訳														
素 事情の が 内容	月率変動率	成	標準化補正			月翌	率変動 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	ζ	街路		交通	・接近	•	環境			行政		-	その他	1

(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												
+	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)			90						
			11 (137 111)									
	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	自用戸建を主とした	住宅地域であり、賃	貸市場が形成されておら	5ず、収益性には馴染	まないため。							

(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/㎡)			

4 不動産ID 朝倉(県) - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉市一木字東屋敷194番1	2901000283926-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41 42		
42		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
rm 'J		

令和 7年 7月 25日提出 朝倉(県) - 5 宅地-1

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A TR = T	/ E \ /T+b = /E*E	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7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					

			の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 朝:	倉市堤宇	≥大坪97	7 1番2						地 (㎡		462)	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現周辺	辺の土地の利	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近の状況			(都) 1低専 (40,60)
	長方形 1:1.5	住宅 W 1				が建ち並	東6.7 市道、 南西側			水道、 下水	甘鉄	甘木2 km		(その他)
(2)	範囲	東 100)m、西	150 m	南 150 г	m、北	100 m	煙 港	 動使用	日戸建	 住宅 ⁵	—————————————————————————————————————		(00,00)
近	標準的画地の形状		間口			奥行 約 20 m、 規模						 『程度、	- ***	 長方形
隣 地	地域的特性	特記特							鉄道甘木駅 東方 法令			(都) 1低専		
域		事項				路施設						規制	1	
	地域要因の将 来予測	一般住宅		とする住	主宅地域では	ある。地	域要因	に特段の	の変動	は見受	けられ	1ず、当面	は現状	維持で推移するもの
(3)聶	侵有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基準 の個別的	集地 月 内要	角地		+3.0
` '	監定評価の手法		列比較法			31,600 円/㎡								
U.)適用	収益還元 原価法	元法	収益価		/ 円/m²								
			積算価格 / 円/㎡ 開発法による価格 / 円/㎡											
/ a \ •	-10 - 4+ W	開発法	人国办经				/ ひ/ナマナ	円/㎡		и д	5 ATT - 14 /	D. ch. 2.14	±₩ 63.55 1	翌47世を左右で、四十年
(о) П	万場の特性	である。 められる	需給動 5。土地	向としてI 取引の中/	は、市中心部	部周辺にる 各帯は、	おいてタ	⋾建住宅	ここの ここ	二開発、	新規分	分譲が行わ	れており	選好性を有する個人等 り、安定した需要が認 終の建売住宅の場合は
`´ff	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	される(果であり	主宅地域 Ĵ、現実	であるこ。 の市場動I	とから比準(西格を試算 確に反映	算した。 している	・比準値 るものと	「格は、 :考察で	同一需 される。	s給圏に した <i>i</i>	内の類似地 がって、比	!域の取引 :準価格を	居住の快適性等が重視 事例から試算した結 を標準として、同一需 決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		村	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示1個格	ш	/ m²	[]	100	100	[100]			祖正	行政		因 行政 その他
を (9) 指か ら	指定基準地番		-	時点 修正	標準化補正	地域男の比較	更 個比 要	別的 因の 較	の比			交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 		ł / m²	[]	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			00 円/㎡	価変 格動	一般的						ある。市中		」 良好な住宅地域におい 内に推移している。
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	,衣慓平地	寺と问一地 -	形状况要	世 英 因						一般住宅等 調で推移し		並ぶ住宅地域である。
地格 の等 前か	公示価格	+1.3	% 半年	円 / ㎡ 間	要 数 の	(個別的)要 因		國別的要	因に変	動はなり	l I.			

朝倉(県) - 5 宅地-2

۷0	取引事 例番号	§ /	所在及び地 ・ 筆	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規 制等
	別留写	7	」等				型型		(m)	Øπ	シ1 大	状況		設の状況		利寺
a	朝倉7 C	朝	含市				建付 地	,		はほり		南西4 mī	市道			(都) [60,200)
								(,
b	- 4 朝倉 7 C	01 ****	<u>~</u>				Z ⇒ /→			7. #	₩π.	南4 m市)	*			(都)1住居
D	粉启 / し	1477	含市				建付 地	(不惠	ピガシ	#]4 IIII)				(60,160)
	- 4	03														
c	朝倉7 С	_	含市				建付			ほほ	 ぼ長	南西4 mī	市道			(都)1住居
							地	(方用	4				'	(60,160)
		04														
d	朝倉70	朝	含市				更地	(不图	と形	北東4.4	m市道			(都)1住居 (60,176)
e	- 9	06														
								()						
	-															
VO	取引(円	西格 / m)	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 / ㎡)	地対	域要 比較	格	性定標準値(円/㎡)	固		0	査定価格 (円/㎡)
	(13	,									114	(13, 111)				(137 111)
a	28) , 345	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		28,487		0 4.1]		30,27	街路 73 · 交通	·	0.0	31,200
b	()	100	[101.5]	100	100		00.000				00.00	接近	. (0.0	04 15-
<u></u>	(,106	100.0]	100 [100.6]	100.0]	100		30,029	10	8.5] 0		30,48	36 環境 画地		0.0 3.0	31,400
	31	,720	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		31,910	[100	0.9]		31,62			0.0	32,600
d	(22) 1,234	100 [100.0]	[101.8] 100	100	100 [76.5]		29,587		0 7.6]		30,31			0.0	31,200
e	()	_100		100	_100			_10	0		30,01		[103.	\vdash	3.,230
JO.	フ事性			100		[]			[] 工+#++]の比較のI	ᆏᄞ	100		
V O	ア事情の内容	7 月平 変動率	ウ標準化	##1年の内部						- 1-1672	%安区	いいし我の	プロピッ			
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 _{-3.0}	環境	0.0
		+0.10	 画地		 ¦行政		その	. – – – – –		 行政		Ĺ	 その他		<u>`</u>	
b	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	-6.0
		+0.14			 ¦行政		その			行政			その他		L	-0.0
_	正常	% / 月			文通・接		環境		0.0	街路				0.0	一環境	
_		% / 月 +0.10			Ĺ		L							近 _{+4.0} 	□ □ □ □ □	0.0
_			凹地		¦行政 - -		その		0.0	行政 ———		- 1	その他	0.0	-m	
d		%/月 +0.23	L		_ 交通・接 		環境			街路		i		近 +6.0 	└ 環境 - -	-6.0
			凹地	-23.5	¦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	
	1		画地		¦行政		その	 /ih		行政			その他			

																` '		
(2)利	責算価格算	拿定内	訳															
(2)-	1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	市街地で	あり、	再詞	周達原促	画の	把握が困	難であ	5るため。			
(2)-	2 造反	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な場	易合(の価格										
造	成事例番	号			-			所在及	び地社	番								
素	地の取得		事情補	証	時点修正		価材	D補修正後 各 (円/㎡)	2		工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	货	き成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡)
	<u> </u>		<u>100</u>]	<u>[</u>]								10 []	<u>[</u>			
付	帯費用		標準化	補正	時点修正			 豊用の補修 D価格				<u> で</u>	地域	要因のは	比 個別的	的要因	の 🏻	頁調達原価
	(円/	m²)				"	(円/㎡)			(円/㎡)			+x		LO+X			(円/㎡)
			100 []	[] 100					(%)	10]	<u>[</u>	1		
熟	成度修正	,	[]	/ 100				積算	草価村	3				円/m²		•	
内訳								•										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				F	率変	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費							% / 月	費用						% / 月
地域	要因の比	· 較		街路	3	交	通	・接近		環	境 ———			行政			その他	b b

(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						()	()
			_				%
	以 <u>而</u> 而行		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	第一種低層住居専用 されていないため。	地域であり、収益性。	よりも居住の快適性を重	[視する自用の一般住	宅が多く、賃貸市均	易は形成

(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/㎡)			

4 不動産ID 朝倉(県) - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉市堤字大坪971番2	2901000265353-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13 14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25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	東アジア不動産研究所
朝倉(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額4,620,000 円1 ㎡当たりの価格12,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7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	の埋田の	是首													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 朝倉市	5杷木寒	水字口.	/下35種	昏 1					地 (㎡		361)	清	去令上の共	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の種	利用の状	接面流	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	`	,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2			宅の中に農 る住宅地域		東7 m 市道			 水道	筑後	大石2.8 km			その他) 少災害警 ፣	戒区域
(2)	範囲	東 100 m	、西	30 m、	南 100 i	m、北1,	000 m	標準	的使用	月戸建	住宅均	也				
近	標準的画地の形料	大等 間	1 約	15 ו	n、 奥行		20 m、	規	模		300 n	· 程度、	形状!	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 7 m	市道			2.8 k	大石駅 m	北西方		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測	旧杷木町コより甚大な														豪雨に
	最有効使用の判定	戸建住宅地							``_	対象基準 の個別的 因		ない				
1 \ / ·	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比		北準価格 	•	1	2,800		_							
`	ク週代	収益還元法		収益価格	•			円 / ㎡								
		原価法開発法		積算価格	: :よる価格			円/㎡ 円/㎡								
(6) ī	市場の特性	同一需給圏 心は、地元 の良好な住 、標準的な	の範囲に 居住者等 宅地域を	は、旧杷 等であり を除いて	木町エリス 、他の地域 少子・高崎	アを中心 域からの 齢化の影	 こ周辺市 転入はほ 響等もあ	町村の とんど り、総	⊥ 既存(i 見受(i じて(i	けられな	:11.	需給動向と	しては、	市中	中心部の原	居住環境
` ˈi	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	一般住宅等 住宅地域で り、現実の の均衡を考	あること	とから比 句をほぼ	準価格を記 的確に反同	試算した。 映している	比準価 るものと	格は、 考察さ	同一語れる。	県給圏内	の類	ではなく、/以地域の取り 比準価格	引事例か	いら記	式算した終	詰果であ
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地		停点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の	の規		内準	■ 交通		地域要	交通	
価と 格し をた	· 公示価格	円/m	<u>[</u>	1	100	100	[100]			補口			因	行政 その他	
(9) 指が 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	の比当	/ m \	内省	新 街路	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -4.0 -12.0
基の 準検 地割	則年指疋基準	地の価格 ,700 円/m	. 1—	98.1]	100 [100.0]	100 [83.6]	[100.	0]	1	2,600	祖		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 - 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格		12,900 F		価 変. 格 動	一般的 要 因						ある。市中概ね底堅く	心部の目			
基準 準価 地格	夜 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	では、	形状况要		<u>ූ</u>	需要は	低調で	、地価の	の水準	地等が見ら は依然とし						
の等 前か	公示価格				四/㎡ 因 【個別的)											

朝倉(県) - 6

宅地-2

NO	取引事 例番号	1	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	J j	画地 形状	接面道状況	篦路の │ ∃	E要交通 の状況	施	法令上の規 制等
									(111)					.004/////		
a	筑前7C	朝	倉郡筑前町				建付地	([E] 方:	ぼ長 形	南西4 m 南東4 m				(都) (70,200)
	- 7	11										角地				
b	朝倉 7 C		 倉市				建付 地				ぎ長	南4 m市				(都)
							地	()方	杉	西2.2 m				(60,200)
	- 120											角地				
C	朝倉7K	朝	倉市				更地	(ほl 方i	ぼ長 形	南15 mi	5道			(都) (60,200)
	0.	19						,								
d	- s うきは7	-	 きは市				更地				ぎ長	東5.5 m	市道			準都計
								() 方	形	南2 m				(70,200)
	- 100	09										角地				
e								()						
								,								
NO	取引化		事情補	時点修	_建付減	標準化	推	 定価格	地:	域要	:	推定標準	西 個別	的要因の		查定価格
	(円.	/ m²)	正	正	価の補正	補正	(円/㎡)	因の	比較	格	(円/㎡)) 比較			(円/㎡)
а	(9) ,251	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [101.0]		9,398		0 8.4]		11,9	街路 87 _{交通・}	C	0.0	12,000
b	()	_100	[99.0]	_100	_100		· ·	_10	0			接近	C	0.0	·
c	(.,856 \	100.0]	100	100.0]	100		12,601	10	5.1] 0		13,2			0.0	13,300
	13	,671	[100.0]	100	[/]	[100.0]		13,507		9.6]		12,3	画地 24 一 行政		0.0	12,300
d	5) ,828	100 [100.0]	[100.5] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [51.5]		11,373		0 4.0]		12,0			0.0	12,100
e	()	100		_100	_100		,	_10	0		,-		[100.	\vdash	,
NO	ア重情		[]	100		[]			[1	の比較の	内訳	100		
10	の内容	変動率		1HHT 0213B							70 SC	30766+207	130/			
а	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	-20.0
		+0.33	画地	+1.0	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・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0
		-0.11	画地	+1.0	 行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		│ │交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+8.0
		-0.11	画地		 行政		その		· 	 行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	-5.0
		+0.04	画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		ところ		· 	 行政		i	 その他	0.0	Ĺ	
e		% / 月	街路	.5.0	交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	
			画地		 行政		し ¦その			 行政		ا ا ا ا	 その他		L	
_	 				i		i					1	〔比準価格			2,800 円 / ㎡

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既	税	市街地でる	あり、	再調達原	面の	把握が図	国難であ	るため。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な場	合(の価格									
ĭ	造成事例番号	=			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	追	成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点何	修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	[] 100							<u>10</u>) <u>0</u>		1		
17	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	付	帯費	費用の補修		効宅地化率	をで		要因の比		的要因0) I	事調達原価
	(円/n	n³)				TE:	正後の価格(円/㎡)			も (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
烹	热成度修正]]	/ 100				積算	価格			I	円 / m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比較	交		街路	3	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				
±	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 後の純収益	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
				m (= 2)				90
	IXIII III III		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の一般住宅の中 いないため。	に農地等が見受けられ	れる住宅地域で、賃貸目	目的の住宅は認められ	ず、賃貸市場が	形成さ	れて

(4)開発	(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	の理由									
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	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)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)					
開発	法による価格			円 (円/㎡)								

4 不動産ID 朝倉(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉市杷木寒水字口ノ下 3 5 番 1	2901000051397-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32 33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25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

 鑑定評価額
 3,240,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 6,800 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)	[年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A 70 - 7 - 1 - 0 - 0	/ E \ /T+b = /E*E	T-W/T-15	`路 [´] 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3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	2000年													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 朝倉市	卜杷木志	波字井	手ノ上1(5 5 2番2	2				地和 (m²)		477)	清	ま令上の#	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接边	- 要な交通施 丘の状況	設との	都言	†外	
-	台形 1.5 : 1	住宅 W 2			宅が多く見らの住宅地		西5 m 県道		:	 水道	うきに	\$5.5 km		(7	その他)	
(2)	範囲	東 50 m	、西	50 m、	南 200	m、北	200 m	標準	的使用	戸建	住宅地	ļ				
近四	標準的画地の形料	大等 間	間口 約	25	m、 奥行	 約	20 m	規模	莫		500 m²	程度、	形状	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街 5 m	県道		交通	_ うきに 	は駅は	比方5.5 km		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設	1			規制			
	地域要因の将 来予測	農家住宅がある。旧村											は低調・	で地	価は下落	傾向に
` '	最有効使用の判定	戸建住宅均							` ´(対象基準 の個別的 因		113				
` ′	鑑定評価の手法 NASE	取引事例比		比準価村	**	(6,800	円/㎡	╡ .	_						
U.)適用	収益還元法		収益価権			/	円/m²	4							
		原価法		積算価 ^料			/	円/㎡	-							
(6)市	万場の特性	開発法 同一需給圏 転入等は発 、不動産市 万円程度と	 は、旧 ど見受 況の動き	巴木町の けられな きは同様		ア。需要 温泉や筑		は客足	の減り	/傾向か	「続いて	おり、地	域経済に	与え	える影響	は大きく
\	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は エリアは、 用とした。 を上記のと	農家住3	已が多い は、現実	地域で、	自己所有	目的の取	7引が大	半であ	りり、賃	貸市場	は未成熟	であるた	こめ、	収益価権	各は非適
(8) 公規 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	地域要 因の比 較		因の			標 内 準 化	交通		地域要	交通	
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]			補正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番朝倉(県)	号 -	_ 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要[因の		m	標 内 準 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+0.5 0.0 +30.0
基の 準検 地討		地の価格 ,700 円/m	. 1-	98.1]	100 [100.0]	100 [156.8]	[100		(6,690	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0 +20.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共		6,900		価 変 格 動	一般的 要 因	ا لق	おいて	は住宅	地需要l	は堅調っ	頃向、高齢 であるが、	化率は終 商業地需	需要に	は低迷して	ている。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号	標準地		-	成 況 要	世 東 医 日 (個別的			需要は	低調で、	地価I	地域。他の は下落傾向			の転入は死	台どなく
の等 前か		-1.4 %	T	円 / m²	因 % の	要因		ᆙᄼᄼ	レ 攵劉	10/6V 10	•					
און וופן	夂劉榮 午间	-1.4 %	十千间		70 0)	1										

3 試算価格算定内訳 朝倉(県) - 7 宅地-2

V 0	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	国地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	朝倉7 C		含市				建付地	(長方)	1	上東15 r 比西2.6				準都計 (60,200)
b	- 121 朝倉7C		 倉市				建付地	(,	ほほ 形	重整 阿	有2 m道)	路			(都) (60,200)
	- 40	07														
C	うきは7	K う	きは市				建付地	(,	不整)	整形 团	雪7.5 m!	県道			準都計 (70,200)
	- 120		+ 1.1 +				7#1/-			/\T/	/ =	Er+`	*			% ‡ ≱ 7 ≐ ⊥
d	うきは7		きは市				逮付 地	(台形)	§ P	雪5 m市)				準都計 (70,200)
<u> </u>	- 120)5						(,)						
	-															
0	取引信(円)		事情補 正	時点修 正	建付派 価の補I			定価格 円/㎡)	地域のは	或要 北較		定標準値円/㎡)		別的要因 較	の	査定価格 (円/㎡)
3	(5	, 201	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0	100 [101.0]		5,108				6,78	街路 34 交通		0.0	6,780
b	(,745	100 [100.0]	[100.2] 100	100	100		5,756	_100)		6,97			0.0	6,980
<u> </u>	(, 178 , 178	100.0 J	[100.4] 100	100.0 [100.0	100		5,251	100)		6,40	画地		0.0	6,400
d	()	_100	[100.0]	100	100		•	_100)			行政		0.0	·
e	(,013)	[100.0] 	100	100.0	100		5,168	_100)		6,46	60 その	他 <u>[100</u> 100		6,460
NO	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記] []] [] 工地均		比較の	 内訳	100		
 a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+7.5	交通・接	近 0.0	環境	€ -30.0
		-0.16	画地	+1.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
o			街路	0.0	· 交通・ -		環境		0.0	街路 		-3.0	交通・接	近 0.0	_ □ 環均 - L	^气 -15.(
		+0.05	凹地		¦行政 -		その		0.0	行政		- !	その他	0.0		
С		% / 月 +0.04	街路		交通・		環境		0.0	街路 		L	交通・接	近 0.0 	┆環均 - └	^竟 -20.0
		TU.04	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 		_ 交通・ 		環境			街路 		i	交通・接	近 	ˈ環坊 - └	^竟 -20.0
			凹地	-3.0	行政 		その		0.0	行政 			その他	0.0		
e		% / 月	街路 		· 交通・	接近 	環境			街路 			交通・接	近 	□環均 - - L	⋽
			画地		¦行政 -		\ その 	他	1	行政			その他			

												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 [□]	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	修正		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 にした価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 🏻 🗗	調達原	〔価
(円/㎡)					止後((円/㎡)	Pa	でに関語 (円/n	n³)	#X		LL#X			(円] / 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	率変動 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	まち並ぶ実需を主とした	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	開到	発法を適用する場合(の理由				
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/㎡)			

4 不動産ID 朝倉(県) - 7 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉市杷木字志波字井手ノ上1652番2	2901000043571-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39 40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25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	東アジア不動産研究所
朝倉(県) - 8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額6,360,000 円1 ㎡当たりの価格11,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7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	の埋田の	2000年													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 朝倉市	市石成字	原山 1	7 0 番 1 ()					地和 (m²)	-	563)	清	去令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面)	道路の		供給 処理施 設状況	接边	で 要な交通施 近の状況	設との	準者 (60	祁計 ,200)	
	台形 1:2	住宅 LS 2			宅と農家信 る住宅地域		西5.8 m 市道	l		下水	甘鉄も	才木5.2 km		(7	その他)	
(2)	範囲	東 150 m	、西 <i>'</i>	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	●的使用	月戸建	住宅地	ļ				
近	標準的画地の形料	大等 間	引口 約	16	m、 奥行	 約	33 m、	規	模		530 m²	程度、	形状	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街 5.	8 m 7	道	交通	甘鉄t 5.2 k		南東方	法令	対	象基準地	と同じ
		事項				路			施設	į.			規制	į.		
	地域要因の将 来予測	一般住宅と で推移して					である。	地域弱	要因に	特段の	変動は	:見受けら	れず、	当面	は現状維	持程度
	そう そうな そうな そうな とうない かいま とうない かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かい	戸建住宅地								対象基準 の個別的 因	集地 内要	113				
l ` ′	経定評価の手法)適用	取引事例比		比準価格		1	1,300			_						
0.	/週用	収益還元法		収益価格	-			円 / ㎡	_							
		原価法		積算価格				円 / ㎡								
(0)	-18 - 4+ 1/1	開発法同一需給圏			よる価格			円/㎡		5 ± 7	雨雨土	رم بار ا	+ ++	1.7 ∜ F	₽,¤→m⊥+	+ ^ ^ X \$ 1
(b) n	5場の特性	間 需給与所 する給与所 件数も少な 50万円前	得者等で く、住宅	であり、 E地とし	市外からての需要	の転入は終	総じて少	ない。	需給重	加しし	ては、	朝倉市郊	外の住宅	地均	域は不動産	量の取引
` / 核	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	一般住宅と 重視される た結果であ 定基準地と	住宅地域の、現実	或である 実の市場	ことから 動向をほ	七準価格 ぎ的確に	を試算し 反映して	た。比 いるも	ン準価格 のと ^ま	Aは、同 子察され]一需紹	圏内の類	似地域σ	D取引	事例から	ら試算し
(8) 公規 示準	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	の規準	/ m ~ \	標 内 準 訳 化	交通		地域要	交通	
価と			r	1	100	100	г	,			補			因	行政	
格し をた	公示価格	円/m	í <u>L</u>	00	[]	[]	100]			正	行政 その他			その他	
(9)	指定基準地番	号		時点 修正	標準化 補正	地域要因の比		的		基準地 準価格	標	街路	0.0	地	街路	0.0
指か 定ら	朝倉(県)	-	_	15 III	THIT	較	比較		(円)	/ m²)	内 準訳 化	交通 環境	0.0	域要	交通 環境	+2.0 -6.0
 基の	, ,	11k or /###		20.41	400	400	5.400	0.1			補	画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,700 円/m	. 1—	00	100 [100.0]	[95.9]	$-\left \frac{[100.}{100}\right $	0]	1	0,900	正	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		11,400		価 変. 格 動	一般的 要 团		含市の	人口は 宅地と	:、減少(しての	頃向にる需要は	ある。市中 既ね底堅く	心部の (、安定的	良好なりに対	は住宅地域 住移してい	域におい 1る。
基準 準価	・ 2 基準地が共 (大表標準地	通地点(代表材 標準地	票準地等と	:同一地点	形状成況	(地 坡 要 因						住宅地と 客基調で推				地価の
地格の等	公示価格	0.0.0		- 円 / ㎡	要因	(個別的		引的要	因に変	動はない	, ۱。					
前か	変動率 年間	-0.9 %	半年間	9	% の											

朝倉(県) - 8 宅地-2

NO	取引 例番	事号	所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)) の	画地 形状	接面道 状況	路の記	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
a	朝倉70	三 朝	倉市				建付地	(ほ) 形	 ぼ整	北東10.9 m 西3.6 m	県道			(都) (60,200)
	- 9	911										角地				
b	朝倉78	K 朝	倉市				建付地	(長:	方形	北西4 mi	市道			(都) (60,200)
	- 12	208														
С	うきはこ	7 K う	きは市				建付地	((ま) 方:	ぼ長 形	西10.8 r 南4.3 m	県道			準都計 (80,200) 景観計画区域
		007										角地				
d	筑前7(C 朝	倉郡筑前町				建付地	((ま) 方:	ぼ長 形	西4.5 ml 南4 m 角地	町道			(都) (70,200)
	- 7	725										HILE				
e								()						
NO		価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)				│ 推定標準値 (円/㎡)		則的要因()	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.1]	_100	_100			_10				街路	(0.0	
b	(7,141	100	100 [100.6]	100.0]	[100.9]		10,019	10	90.3] no		11,09	⁹⁵ 交通・ 接近	(0.0	11,100
_	`	8,983	[100.0]	100.0	[100.0]			9,037		78.7]		11,48		(0.0	11,500
С	() 9,047	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		9,012	10	00 31.9]		11,00	画地	(0.0	11,000
d	()	100	[101.3]	100	100		0,012	_10	00		11,00	行政	(0.0	,00
_	,	8,835	[100.0]	100	[80.0]	-		10,968)1.0]		10,85	59 その他		0.0	10,900
e	(,	[]	100	[]	[]			[<u>00 </u>				[100 . 100	L <u>U</u> .	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	り標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳		'	
а	その他	% / 月	1	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接近	0.0	環境	-14.0
		-0.11	画地	+0.9	¦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		-2.0	交通・接近	÷ +3.0	環境	-22.0
		+0.05	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	├ ┌交通・接	·····································	環境		0.0	街路		+5.0	 交通・接近	t +4.0	環境	
		+0.24	画地	+3.0	 ¦行政		 その			 行政			 その他	0.0	. L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			 交通・接近		環境	i 0.0
		+0.33	画地		¦行政 		その			 行政		i	 その他	0.0	. L	
					1		1			/+- D/z					, T== 1=	<u> </u>
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路		!	交通・接近	L	環境	ļ.

											777	(>1<)	•		0.0 0
(2)積算価格算	[定内訳														
(2)-1 原価	i法が適用で	きないは	場合その理由	既成	市街地では	あり、	再調達原仰	間の排	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	丁能な場合	の価格										
造成事例番号	号		-		所在及7	び地番									
素地の取得((円/r		≸補正	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準何	化補正	時点値	修正		正後σ	■費の補 ○価格 日/㎡)
	1 [100	100						<u>10</u>	<u>0</u>]	L10	1			
付帯費用	標準	【化補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化率 :した価格	<u> で</u>	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因(D 再	調達原	種
(円/r	m²)			工及(の間間 (円/㎡)	Par	(円/m	า๋)	#X		LU#X			(P] / m²)
	<u> </u>	100]	100				(%)	<u>10</u>]					
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			F	円 / ㎡				
内訳															
素 事情の 地 内容	月率変動率	成	標準化補正			月習	^函 変動率	付帯	標準化	補正				月率第	芝動率
	% /)	一 月 事 費					% / 月	費用							%/月
地域要因の比較	較	街路	1	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	元法が適用できない	場合の理由			
直	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)
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	(1 9)
						,	%
	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	一般住宅と農家住宅 ため。	等が見受けられる住宅	2地域で、賃貸目的の任	主宅は認められず、賃	貸市場が形成されてい	はい

(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/㎡)			

4 不動産ID 朝倉(県) - 8 宅地-7

Νo	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	不動産ID
1	朝倉市石成字原山170番10	2901000100576-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21 22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25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

鑑定評価額 2,060,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月	7日	(6)	[年1月]	円 / ㎡	
(2)中地田木口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		(F) /T-12 @ 15*F	T 244 /T 145			路線	路線価又は倍率	倍	İ
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3	3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	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに朝倉市杷木	林田字鍜	治屋前 4 1	15番5				地積 (m²)	(232	浸	き令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の 況	周迈 況]の土地の利	利用の状	利用の状 接面道路の状況			主要な交通施設との 接近の状況			準都計 (60,200)		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		宅のほか、 在する住宅		北西4 m 市道		水道	筑後大石3.5 km			(₹		
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、	南 100 г	m、北	100 m	漂準的使	用戸建	住宅地					
近四	標準的画地の形料	大等 間口 約	勺 12.5	m、 奥行	ī 約	20 m、	規模	'	250 ㎡程	度、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特になし	特になし		街 4 m	市道	交ì	通 筑後2 3.5 k	大石駅 : m	北東方	法令	対	象基準地	と同じ
1-3,		事項			路		施記	殳			規制	Ì		
	地域要因の将 来予測	一般住宅及び農業 地価は下落傾向												低調で
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4	·)対象基準 の個別的 因		,1				
1 ` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	8	3,900 円	/ m²	囚						
(の適用	収益還元法	収益価格	各		/ 円	/ m²							
		原価法	積算価格	各		/ 円	∕ m²							
		開発法		こよる価格			/ m²							
(6)	市場の特性	同一需給圏は、IF 転入等は殆ど見受 、不動産市況の動 万円程度と思料さ	けられな さは同様	い。原鶴派	温泉や筑征	後川温泉は	客足の洞	沙傾向が	が続いて る	おり、地域	経済に	与え	こる影響に	さ大きく
` ˈi	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は、朝倉 エリアは、農家付 、収益価格は非通 まえ、鑑定評価額	宅及びー 師とした	-般住宅が氵 :。本件でl	昆在する [‡] は、現実の	也域で、自	己所有目	的の取引	が大半の	のため、賃	貸市場	易はオ	₹成熟で	あるため
(8) 公規 示準	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	1 / m 1	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	<u>[</u>	100	100	100	[]	-		補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指が 定ら	40 A (10)	- 2	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	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.5 0.0 +20.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	_ , -	98.1]	100 [100.0]	100 [121.8]	[100.0]	-	8,620	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	- 1対象基準地 と 継続 新規 前年標準価格		」)円/㎡	価 変	一般的要因		」 」、生産 Nては住	年齢人口に記しています。	' は下落傾	向、高齢化あるが、商	上率は約	小 约3 6 零要la	5 %。市均 は低迷して	 域中心部 こいる。
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 i討 代表標準地	通地点(代表標準地等 標準地	X2 BT		大				主宅が混在する旧来型の住宅地域。 ミニ開発は見 需要は低調で、地価は下落傾向にある。					開発は見
地格の等前が	公示価格	-1.1 % 半年[- 円/㎡ 	要 因 % の	個別的要因	I .	要因に変	動はない。)					
133 73	文劃十 千回	· · · · / · · · 干 ·	-											

朝倉(県) - 9 宅地-2

VO	取引 例番	事 号	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	o の	画地 形状	接面道 状況	路の ヨ 設	三要交通旅 の状況	ŧ –	法令上の規 制等
a	朝倉78	く朝	倉市				建付地	(長;	方形	北西4 mī	市道		((都) 60,200)
b	- 12	208	 倉市				z ∌ /→			121	ぎ整	北東10.9 m	。自治		_	(都)
J		911	티				建付 地	()形	公 罡	西3.6 m	木坦			60,200)
<u> </u>	うきは		きは市				建付地	(ほり 方 ^分	ぎ長 形	西10.8 m 南4.3 m	県道		(上 書都計 80,200) 景観計画区域
	- 10	007										角地				
b	うきは	7 C う	きは市				建付地	(不!	整形	西2.8 mī 東2.2 m	市道			善都計 70,200)
	- 12	207										二方路				
е								()						
10		 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		 性定標準値 (円/㎡)		的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	(0.000	100	[100.6] 100	100	100		0.027	10			0.00	街路	0	.0	0.000
 o	(8,983	[100.0] <u>100</u>	[99.1]	[100.0] 	[100.0] 		9,037	_10	2.0] 0		8,86	iO 交通・ 接近	0	.0	8,860
_	(7,141	[70.0]	100	100.0]	[100.9]		10,019	[11]	1.8]		8,96			.0 _	8,960
_	(9,047	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		9,012		1.2]		8,90	画地)5 行政	0.	.0	8,910
d	(7,908	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		8,153	10	0 4.1]		8,66				8,660
e	()	_100	100	_100	100			10					[100.0	\vdash	
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	り標準化	補正の内記			•			工地均	域要因	の比較の	为訳		'	
<u>-</u>	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	+2.0
		+0.05	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	その他		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+6.5	交通・接近	0.0	環境	+5.0
		-0.11	画地	+0.9	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
c	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+6.5	交通・接近	0.0	環境	-5.0
		+0.24	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	0.0	環境	-5.0
		0.00	画地	-3.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
<u> </u>		%/月	街路		交通・接	近	環境			街路			交通・接近	 	環境	
C																

														777	(>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 ⁶	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	修正		正後	事費の補 の価格 円/㎡)
			<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	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/	m²)				П	上1安()	O価格 (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<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	率変動 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	<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	ごきない :	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	書ち並ぶ実需を主とした	た地域であるため、賃	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/㎡)			

4 不動産ID 朝倉(県) - 9 宅地-7

1 ‡ 2 3	朝倉市杷木林田字鍛治屋前415番5	2901000055053-0000
		200100000000000000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41 42		
43		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25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	東アジア不動産研究所
朝倉(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額 16,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 52,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	41,000 円/㎡
(2)党业资本口	AT 75 00 000	/ F \ /#+b \ \ 15**	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7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	目										
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 朝倉市	i甘木字馬 ^比	場口677番	9 外					地積 ㎡)	(310	法令上の規制等
地	形状	敷地の利況	用の現況	周辺の土地の	利用の状	接面道	直路の状	況 供 処理 設状	施		な交通施設 の状況	设との	(都) 近商 (80,200) 準防
	台形 2.5:1	店舗兼住宅		小規模の小売だち並ぶ商業地		南20 m 県道		水道下水		鉄甘オ	K600 m		(その他)
													(90,200)
(2) 近	範囲	東 50 m、			m、北	30 m	標準的			住宅地			
隣一	標準的画地の形料		口 約	20 m、 奥		15 m、	規模		300)m ² 程	度、	形状!	
地	地域的特性	特記・特にな	はい		街 20	m県道	3	交通 甘; 方	木鉄道	甘木馬	R 南東	法令	対象基準地と同じ
域		事項			路		ħ	施設 600) m			規制	1
	地域要因の将 来予測	中小規模の 移するもの			商業地域	である。	地域要[因に特段	の変	動は見	受けられ	≀ ず、}	当面は現状維持で推
(3) 揖	貴有効使用の判定	店舗兼住宅	;地					(4)対象 の個 因	基準地 別的要	しない	1		
` ′	監定評価の手法	取引事例比	較法 比準	基価格	5	3,600 F	∄/m²						
σ.	適用	収益還元法	収益	6価格	3	9,200 F	ዓ / m²						
		原価法	積算	算価格			引/㎡						
		開発法		と法による価格	•		ዓ / m²						
(6) 計	5場の特性	中小規模の	事業者等で 業地域は繁	ある。需給動	向は、幹線 需要は弱	線道路沿し い傾向にる	ハで店舗 ある。土	#等が集積 ニ地取引の	iする)中心	商業地となる	b域は繁華 る価格帯に	i性が高 は、物件	選好性を有する地元の 高く需要が強いが、旧 中の立地条件や画地規 である。
ì f	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	り、現実市格であるが、	場の動向を 、賃料、空	沿いの商業地 ほぼ的確に反 室率の査定や を比較考量し	映してい 還元利回	るものと ^ま り等の想え	考察され 定項目が	いる。収益 が多く、札	६価格 ■対的	は、商に規範	新業地の収 で性が劣る	双益性に ら。した	から試算した結果であ に着目した理論的な価 にがって、比準価格を り決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正		地域 因の比 較		ග	対象基準は 対象基準は 対象を が、対象を がある。 対象を 対象を 対象を 対象を がある。 対象を がある。 対象を がある。 がある。 がある。 がある。 がある。 がある。 がある。 がある。	各一人	1	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/㎡	<u>[</u>	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		地域別の比較		$ \sigma $ σ	対象基準は ひ比準価が 〔円/㎡〕	各一人	標準	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	[100	1			補正る	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が が が が が が が	5 通地点(代表標	0,500 円/ 準地等と同-		j	_国 」 てま 或 〉 中小	うり、商 N規模の	業地とし 小売店舗	ての 等が建	を華性() 建ち並ん	は高い。 ぶ商業地均	或である	品いは店舗等が集積し る。地域要因に特段の
準価地格の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地	円/	成 況 - 要	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	国 夕 変動	かはない		の水準		昇基調で打		
前か		+3.0 %	半年間	% の	要因								

NO	取引事例番号	; ;	所在及び地 」等	 2番並びに	「住居表	京 取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	地 状	接面道路 状況	の 主設	要交通施 の状況		法令上の規 制等
a	朝倉7 C		含市				建付地	()	不整	形	南東8.6 메	製造			都)近商 0,200)
b	- 40 朝倉 7 C	05 朝1	 倉市				建付			ほぼ	Æ	南東8.6 ㎜	国道		(都)近商
		02					建付 地	()	方形		南西2.4 m 角地				00,200)
c	朝倉 7 К		 含市				更地			長方形	形	 南東6 m市i 北東4 m	<u> </u>			———— 都)1住居 0,200)
								())		角地			(,	0,200)
d	- 12 ⁻ 筑紫野 7		 紫野市				更地			長方形	Пź	北10 m県道	,		1	 住居
u			条野巾				史地	()	(技力)	π>	北10 Ⅲ宋煌				0,200)
e	- 80	05						())						
	-							, i								
10	取引(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格円/㎡)	地域因の比			推定標準価 (円/㎡)	個別!	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.4] 100	100	100		F0 000	100			50.040	街路	0.	0	50.00
b	(,064	[100.0] 	[101.0]	[100.0] 	[98.0] 		52,836	[99 100			53,048	_ 交通・ 接近	0.	0	53,000
c	48	,499	100.0]	100	[100.0]	100		47,557	100			54,165	環境	0.		54,200
C	46	,237	[100.0]	[101.7] 100	[/]			46,101	[85			53,668	画地	0.		53,700
d	(, 222	100 [100.0]	[103.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		67,374				54,334	行政その他	0.		54,300
e	()	_100	100	_100	_100		07,374	100			54,334		[100.0 100	\vdash	54,500
VO	ア事情の内容		ウ標準化			[]					要因	の比較の内記	 沢	100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技		環境	:	0.0	 野路		-6.0 交	 通・接近	+6.0.	環境	0.0
			 画地		¦行政		その			 行政		0.0 -		0.0		
b		% / 月			├ ├交通・打		環境			 哲路		-6.0 交			環境	-11.0
		+0.20	画地		¦行政		- そ の		 .	 行政		 0.0 ¦ 건		0.0		
c	正常	%/月	街路		 交通・扌		環境		0.0	 野路		-7.0 交	通・接近	+5.0	環境	-12.0
		+0.14	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		7 ا	 の他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		- ├交通・打		環境		0.0	 街路		-5.0 交	通・接近	+2.0	環境	+28.0
		+0.25	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0 주	 の他	0.0		
e		% / 月	街路		│ ┌交通・打	 妾近	環境	:	í			交	通・接近	[]	環境	
			1		1		1							1		

(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	l	既成	市街地で	あり、	再調達原何	聞の	把握が困	国難で	あるため。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番								
147	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	Ξ	の価格	D補修正後 A (円/㎡)	i ii	成工事費 (円/n	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>10</u>) <u>0 </u>	10	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正	Ξ	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 にた価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D Ā	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]				
Ē	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	標準化補正				月至	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	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			
_	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	9,724,529	2,142,704	7,581,825	7,125,000	456,825	(0.9585) 437,867	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	12,162,972	円 (39	9,200 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	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	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/㎡)											

(3)-2 丸	想定建	物の状	大況											朝倉(県) 	J - 1		也-4
		用			建築同	面積	(m²)			構造・阝	皆層		延月	面積		(n	n²)
店舗兼井	共同住	宅					200.00		S	3 F						600.00	
公法」	 上の規	制等															
用途地域			基準建蔽	率等	指定容積	 責率	基準容積率	等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都) 準防	近商			90 %		200 %	200	%		310 m²		.0 m×	14.0 m	前面道路:	県道		.0 m m
想定建	建物の	概要	1 階は店 L D K タ	舗、 7イプ(└──── 2 階以上 D住宅を	は平均 想定	享有面積約 4	5	I .	有効率 の理由		88.3 %	標準的	なレンタブル			
(3)-3 糸	※収益	登 出内															
階層		用道		床面	ī積	 有効 率	有効面積	i	1㎡当7 支払賃料	 たり月額 ├	F	翻支払賃	5料	a保証金等(月	数) a保証	E金等	(円)
					(m²)	(%)	(n	n²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権利	金等	(円)
1 ~	1	店舗			200.00	85.0	170.	00		1,970		334	,900	6.0	0	2,009	,400
2 ~	3	住宅			200.00	90.0	180.	00		1,400		252	,000	2.0	0	504,000	
~															,		
~																	
~					600.00	88.3	.3 530.0					838	,900			2,009	,400
計					000.00		330.									1,008	
年額式									838,900 円/㎡×						10	,066,80	
a共益			の算出根拠	п					円/n	ſχ		mx	12ケ月] =			0円
			の异山(k)な 車場使用料				円/台 x 台×12ケ						ケ月+			0 円	
		•	根拠、金額				保証金等に	こよ			台×12ケ月+ o計上しない						0 円
空室等	等によ	る損失	 毛相当額				1	0,0	66,800 円	×		6.0	%				
(+ a	i)x 空	室率A	(%)+(x 空	室率B((%))	+		P	×			% =			604,00	8 円
以上記															9	,462,79	2 円
			法(空室損失 (平字)			==	,		400 円 ×		.0 %			.00 % =		18,88	8 円
			る及び償却						F数(000円×	4 3 94	.0′%			1.00 %) 0.2563 =		242,84	
			保証金等の	連用益	(空至損失	考慮後)			円 x	1 E20 III	%			% =	Π / m²\		0円
総収金			+ +)月額支払	賃料の	省 出規址	Л.	<u> </u> ()内は	古北		1,529 円		(31,369	(111/11)		
` '	┇例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情社正		点修 標準補正		建物村差修正	各地地	或要 比較	基準隊格差修正		至実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階σ)賃料
а					100] 100		100			100	_		対象基準月額実質	質賃料	
b] 10	0 []	100	J []	100]		月額支持			
	-		()	[] 10]] []]			1,970 円	ያ/ m î)
С	<u>100</u> <u>L</u>					0 100		<u>100</u>]	<u>100</u>]		基準階	1 F	В	

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		625,000	円	125,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		302,004	円	10,066,800 x 3.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ. * Π	土地	28,200	円	查定額		
公租公課	建物	937,500	円	125,000,000 × 50.0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		125,000	円	125,000,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		125,000	円	125,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		2,142,704	円	(6,912 円/㎡)	(経費率	22.0 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0 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 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 £	Ŧ	:未収入期間を考慮した修正率	C	0.9585
(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		125,000,000 円	3		設計監理	
				202,000 円 / m ² x 600.00 m ² 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0570			- 0.0877 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(7,125,000 円 22,984 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,				
総収益					9,724,529	円
総費用					2,142,704	円
純収益 -					7,581,825	円
建物等に帰属する純収益					7,125,000	円
土地に帰属する純収益 -					456,825	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				437,867	
×				(1,412	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 ⁹	%			
		12,162,972 F	"	(39,200	円 / m²

4 不動産ID 朝倉(県) 5 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉市甘木字馬場口677番1	2901000190715-0000
2	朝倉市甘木字馬場口677番9	2901000190719-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15 16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46 47		
48 49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25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

 鑑定評価額
 9,920,000 円 1 ㎡当たりの価格
 19,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月	7日	(6)	[年1月]	円 / m²	
(2)中地田木口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		(F) /T-12 @ 15*F	T 244 /T 145			路線	路線価又は倍率	倍	İ
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3	3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	この埋田の	2000年											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 朝倉市	5杷木池	田字神	子田 5 3 (6番109	ነ				地和 (㎡)	1	522)	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	主要接近	要な交通施設 でが決別	みとの	準都計 (60,200)
-	長方形 1:1.5	店舗兼住宅 W 1			舗のほかに みられる国 地域		北15 m 国道	1		水道	筑後大	₹石2.2 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 100 m	、西 ′	100 m、	南 30	m、北	50 m	標準	的使用	低層	店舗地	ļ		
近隣	標準的画地の形料	大等 間	1 約	16	m、 奥行	亍 約	30 m	、規模	模		500 m²	程度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記・特に	なし			街 15	m国道		交通	筑後ナ 2.2 ki	大石駅 m	北西方		対象基準地と同じ
		事項				路			施設	İ			規制	1
	地域要因の将 来予測	国道沿線に 落傾向にあ												要は低調で地価は下 る。
(3)聶	最有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	低層店舗地	<u>b</u>						` (対象基準 の個別的 因		115		
` '	監定評価の手法	取引事例比	較法	北準価格	Ĭ	1	9,400	円/㎡	. '	싀				
0.)適用	収益還元法	l	収益価格	Ĭ	1-	4,000	円/㎡						
		原価法	1	積算価格	í		/	円/㎡						
		開発法	-		よる価格		/	円/㎡						
(6)市	万場の特性	心は、低層	店舗等で	で地元住 域経済に	民を主た与える影響	る客とし 響は大き	て利用する	たる事業 加産市況	者が中の動き	□心であ は同様	る。原に低調	鶴温泉や筑	[後川温	会まれる。需要者の中 温泉は客足の減少傾向 可心となる価格帯は、
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	の店舗が中	心であ! 位に試算)低層店 算された	舗の収益な	物件も見る	受けられ 生を反明	こるが、 せした実	地価が証的な	ヾ準に見 ネ比準価	合うた 格を重	けの賃料を i視し、収益	:徴求す :価格に	™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
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較		因の	の規準		標内準 化			地 街路 域 交通 要 環境
一価と				_				_			訓 祖			安
格し をた	公示価格	円/m	i [10	00	100	[]	- <u>[</u>]			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		停点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	世	因の	対象基 の比準 (円 /	き価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検		地の価格円/m	[1 00	100	100	[100	1			補正			因 行政 その他
地討			. '		[]	ļ. <i>'</i>				.e. 1 = :		その他		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	1	19,200 F		価 変 _、格 動	要因		込口、全 おいて	生産年 は住宅	酸人口 地需要	は下落化 は堅調で	頃向、高齢化 であるが、商	化率は約 新業地需	936%。市域中心部 需要は低迷している。
基準	・2 基年地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標標準地	標準地等と	:同一地点	形状成況	(地 境 要 足						並ぶ国道沿い は弱含みであ		美地域。空き店舗も散
地格 の等	標準地番号		F	- 円 / ㎡	要因	 (個別的 要 因	为 但	別要因	に変動	はない。				
前か	変動率 年間	-1.0 %	半年間	9	6 の	35 12	a ′							

3 試算価格算定内訳 朝倉(県) 5 - 2 宅地-2

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)	の刑	画地 肜状	接面道 状況	直路の	註:	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	朝倉7C	朝倉	倉市				建付地	(不惠)	隆形	南西9 m 北東2 m					(都) (60,200)
	- 12	06						,				二方路					
b	朝倉 7 C		含市				更地	(長方)	5形	南東9.5	m市道				準都計商業 (80,400)
	- 12	09															
С	うきは7	C う	きは市				更地	(ほ 形 形	ぎ台	西9.3 m 北7 m	県道				準都計 (70,200)
	- 10	04										角地					
d	うきは7		きは市				建付 地	(袋 ^均	也等	北6 m市	道				準都計 (70,200)
e	- 10	05						()							
NO	取引(西格 / ㎡)	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 / m²)	地域	域要比較		住定標準((円/㎡)	西	個別的 比較	为要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
_	(13	, ,	_					,			111	(137	街			\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	
а	18	,005	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [97.0]		18,432			19,101			通・		0.0	19,100
b	(24) , 144	100 [100.0]	[99.2] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		23,951				19,7	接 45 環:			0.0	19,700
С	()	100 [100.0]	[100.3] 100	100	100 [103.0]		17,908	<u>100</u>			19,4	画			0.0	19,400
d	()	100	[100.2]	100	_100		<u> </u>	_100	0			行			0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
e),353	[100.0] 	100	[100.0] 	[100.0] 		19,392	[98 			19,7	47	の他	[100 .	0.0 0]	19,700
NO	ア事情の内容	ーー イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部		L J					 或要因	 の比較の	内訳		100		
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.5	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		-0.08	画地	-3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	0.0	· · 環境 ·	+25.0
		-0.08	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	0.0	· 環境	-5.0
		+0.04	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d		% / 月		0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路 		-6.5	交通・	接近	0.0	· 環境 - よ ·	+5.0
		+0.03	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	————— 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
е		% / 月	街路		交通・接	·····································	環境			街路			交通・	接近		· 環境	j
			画地		 ¦行政		その	他	:	 行政		· · · · · · · · · · · · · · ·	その他				

できない場	合その理由	既成	市街地のた	め								
に存し原価	「法の適用が可能	能な場合(の価格									
	-		所在及び	地番								
情補正	時点修正	の価権	各	造		า๋)	標準·	化補正	時点値	修正	道修	造成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
<u>100</u>]	100						<u>10</u>]	1(]		
準化補正	時点修正	正後	の価格		した価格		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	事調達原価 (円/㎡)
100	100				(%)]]		
1	/ 100			積算(西格				円/m²			
			·									
成	票準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
月事					% / 月	賀用						% / 月
街路		交通	・接近		環境			行政			その他	1
	表 D 原 面	100	RA	たけばけばけらりた。 たけばけばけらりた。 たけばけばけらりた。 である	た成内は1200にの	A	Table Ta	Interpredicts	A	Table Ta	「存し原価法の適用が可能な場合の価格	括が成内的にの

(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													
_	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	2,499,112	584,700	1,914,412	1,584,000	330,412	(0.9760) 322,482	(4.8 0.4) 4.4 %							
	収益価格	7,329,136	円 (14	4,000 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	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	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/㎡)			

(3)-2 #	想定建	物の状												朝倉(県) 	5 - 2		地-4
		用	途		建築面	面積	(m²)		構	造・『	皆層		延床	面積		(r	n²)
店舗							130.00	S		1 F	•					130.00	
公法	上の規	制等															
用途地均	或等		基準建蔽	率等	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 土砂災	害警戒	区域		60 %		200 %	200 9	6	52	22 m²	18.	.0 m× 3	30.0 m	前面道路:			.0 m m
想定	建物の	概要	S 造平家	店舗(□ の一棟貸	しを想え	Ē		有の理	 前効率 B由	10	00.0 %	一棟貸	しのため			
(3)-3 #	松川公	<u></u> 質出戊	 1≜R														
階層		用途		床面		 有効 率	有効面積	1m 支払1	 『当たり 賃料	月額	F	割額支払賃	料	a保証金等(月	数) a保i	証金等	(円)
ra/E	•				(m²)	(%)	(m²					(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1 ~	1	店舗			130.00	100.0	130.0	0	1	,700		221	,000	3.0)	663	,000
	1																
~																	
~																	
~																	
~																	
計					130.00	100.0	130.0	0				221	,000			663	,000
年額	支払賃	料								221,0	000 F	円 x 12	ケ月	=		2,652,00	00 円
a共益	費(管	理費)						F	归/㎡×			m²x	12ケ月] =			0 円
			の算出根拠				一棟貸しのため共益費は計上しない										
			車場使用料					F	9/台 x			台×12	ケ月+				
			根拠、金額	()			敷金で充当	0.650.00	ю Ш			6.0	0/				0円
			₹相当額 √(%)+(x 空	室率B(%))	+	2,652,00	x ch ul x e			6.0	% =			159,12	м —
以上記	 }†	+ a+							17 ^			0.0	70 –			2,492,88	
	-		(空室損失	考慮很	数)		66	3,000 円	l ×	94.	0 %	×	1.	00 % =			82 円
			弦及び償却			重後)	償去	『年数(円	l ×	Í	≢)	運用利 ×	回り(%) =			0 円
その他	の収入	に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		F	l ×		%	×		% =			0 円
総収割	益	+	+ +					2	,499,11	12 円		(4,788	円/㎡)		
` '			月額支払					赵賃料									
NO 事	₿例番·	号	事例の 実質賃料 (円/		事情社	甫 時 _. 正	点修 標準 [/] 補正	化 建 差修	物格正正	地域 因の比		基準院格差修正		証定実質賃料 円/㎡)	基準地	!基準階 <i>0</i>	D賃料
а					<u>100</u>	_ <u> </u>	100	_ _10	001		<u></u>	100	- 1		対象基準月額実	階の 質賃料 1,704 F	IJ/m²
b			()	100] _100	_ _10	00			_100	- 1		月額支	-	
С	-		()	_100	1 1] 100	10	-	100		_100	1		基準階	1 F	В
	-		()	_] 10] []	[]]				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		120,000	円	24,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		132,600	-	2,652,000 x 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Β	土地	104,100	円	查定額		
公租公課	建物	180,000	円	24,000,000 × 50.0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		24,000	円	24,000,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		24,000	円	24,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0 [PJ			
総費用						
~		584,700	円	(1,120 円/㎡)	(経費率	23.4 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.8 %	6	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 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ę	: 未収入期間を考慮した修正率	(.9760
 (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		24,000,000 円		_ , ,	設計監理	
				179,000 円 / m ² x 130.00 m ² 躯体部分 仕上部分	x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0660			+ 0.0927 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,584,000 円 3,034 円/m				
総収益					2,499,112	円
総費用					584,700	円
純収益 -					1,914,412	円
建物等に帰属する純収益					1,584,000	円
土地に帰属する純収益 -					330,412	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				322,482	
×				(618	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %	6			
		7,329,136 円	3	(14,000	円 / m²

4 不動産ID 朝倉(県) 5 - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉市杷木池田字神子田536番10	2901000028544-0000
2	朝倉市杷木池田字八反田751番2	2901000029179-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12 13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42 43		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		I

令和 7年 7月 25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	サジェスト不動産鑑定事務所
朝倉(県) 5 - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

| 鑑定評価額 9,420,000 円 1 ㎡当たりの価格 17,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A11 7 T A B 04 D	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 21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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決定	この埋田の	要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 朝倉市	方宮野字	大一原	1949種	≸ 1					地積 (m²)		554)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	设との	準都計 (60,200)
	長方形 2:1	店舗 W 1		低層店 混在す 商業地	する幹線道路沿いの		南西15 国道、 南東側			下水	甘鉄甘	木7.5 km		(その他)
(2)	範囲	東 150 m	、西 <i>'</i>	100 m、	南 30	m、北	200 m	標準	的使用	用 低層	店舗地			
近	標準的画地の形物	大等 間	引 約	30	m、 奥行	 約	17 m	i、 規	模		500 m²	程度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街 15	sm 国道 多		交通	甘鉄t 7.5 k		南東方	法令	対象基準地と同じ
1-36		事項				路			施設				規制	
	地域要因の将 来予測	低層店舗を 建住宅への											出し、	店舗需要は低下、戸
(3) 最	最有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	低層店舗地	b .						` ´	対象基準 の個別的 因	集地 角 内要	地		+2.0
` '	監定評価の手法	取引事例比	∳法 │	北準価格	Š	1	7,300	円/㎡						
0,	適用	収益還元法	: I	収益価格	i .	1	3,500		-					
		原価法		積算価格	*		/	円/㎡	-					
		開発法	-		発法による価格 / 円/㎡ 5全域および隣接市町における商業地域に加え、住宅							_	\ _4_ 1_ =	· ===-\\.
(6)∄	5場の特性	場事業者に	加えて会的賑わり	E国規模 Nは減退	で店舗を加	展開する: る。その:	企業でる ため不動	ある。近 動産需要	年、対は低調	羽外型の	大型店	舗への顧客	マ流出 た	る。需要の中心は、地 が進んでおり、基準地 1る。なお、取引事例
ÌÉ	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	して高い規	範性を有 、手法の	すしてい D信頼性	る。一方、 は相対的	、収益価額に劣る。	格は収記 したが・	益性の観 って、本	点から	ら市場個 は市場性	i値を把 ∈の反映	握する手法	よである	快した実証的な価格と るが、多くの前提条件 口に優れる比準価格を
(8) 公規· 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	と 要	別的 因の 較	の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		r	1	100	100	г	1			補	画地		因 行政
格し をた		円/m	\vec{l} $\frac{l}{1}$	00	[]	[]	100	0			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		停点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比差		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	Г	1	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / m	1 1	00	[]	[]	100	0			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	17,400 円		円/㎡ 価 変		1 1			 上帯数は≀ が見え	 微増傾向 てきてい	可。建築費の Nる、郊外の	の高騰を	を受け、旧甘木市の不 全需要は依然弱い。	
基準	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	共通地点(代表標準地等と同一地 対 標準地			形 状 成況	が 状								
地格の等	公示価格	- 円/㎡			要 因	個別的		固別的要	因に変	動はなり	, I _°			
前か	変動率 年間					¹ 要 因 ²								

3 試算価格算定内訳 朝倉(県) 5 - 3 宅地-2

	比準価格算																
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	录 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	地状	接面道状況	路の	主 設 <i>0</i>	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	朝倉7C	朝倉	含市				建付地	(不整	形	南西9 ml 北東2 m 二方路	国道			((都) 60,200)
	- 1206	6															
b	朝倉 7 C - 1201		含市				更地	(ほぼ 形	台	南西16 /	m国道				隼都計 60,200)
С	うきは7(うき	きは市				更地	(ほぼ) 形	台	西9.3 m! 北7 m 角地	 県道				準都計 70,200)
d	- 1004		 全市				田地			不動	πν	北西6.4					(都)商業
u	朝倉7 C - 904		∄巾				更地	(不整 	πs	70四0.4					(部)尚未 82,316)
e	_							()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞価の補正			L 定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		 住定標準値 (円/㎡)		国別的 比較	 的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.3]	100	100		40, 400					街路		(0.0	47.00
b	18,)	100.0]	100	100.0	100		18,432	10	5.6]		17,45	55 交道 接边		(0.0	17,800
	15,	664	[100.0]	100	[/]	[100.0]		15,366	[96	6.0]		16,00			(0.0	16,30
С	(18,:	390	 [100.0]	[100.3] 100	100	100 [103.0]		17,908	100 [100	0 3.7]		17,26	画± 69	也	+2	2.0	17,60
d	()	100	[102.3]	_100	_100		<u> </u>	_10	0			一 行正			0.0	· · ·
e	11,	804	[60.0] 	100 []	100	[72.0] 		27,953	[139 _10	9.6] 0		20,02	24 70	の他	[102.	0.0 0]	20,40
			[]] [[]					100		
NO	ア事情 イの内容 変	月率 動率	ウ標準化 	補正の内記	R					工地域	要因	の比較の	内訳				
 a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・持	接近	0.0	環境	+10.0
		0.08	画地	 -3.0	└ · ¦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・打	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・招	接近	0.0	環境	-4.0
		0.19	画地	0.0	└ · ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常 %	/月	街路	0.0	 交通・打	 妾近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・指	 接近	0.0	環境	+8.0
	+	0.04	画地	+3.0	¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	その他 %	/月	街路		│ ┌交通・打	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		-6.0	交通・持	接近	0.0	環境	+35.0
	+	0.25	画地	-28.0	└ · ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+10.0	その他		0.0	L	
e	%	/月	街路		 交通・打		環境			街路		- 1	交通・持	接近		環境	
			I														

(2)	2)積算価格算定内訳																
(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 [・]	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	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	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> [] 100 [] 100																
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	化補正	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																
地址	或要因の比較 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	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	3,855,936	899,780	2,956,156	2,673,510	282,646	(0.9786) 276,597	(4.1 0.4)
	収益価格	7,475,595	円 (1:	3,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	(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	の理由								
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	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)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)				
開発	法による価格			円 (円/㎡)							

(3)-	·2 想定建	物の状	 状況														<u>-4</u>
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・降	皆層		延床	面積		(r	ที)
店舗	Ì						200	0.00	S	1 F	=					200.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建廠	率等	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		
淮邦	7≐⊥			60.04		200.06		200.06		EE 4 m ²	20	0	16 E m	前面道路:	国道	15	.0 m
準都)			60 %		200 %		200 % 554 m 28.0 m× 1						特定道路ま	での距離	:	m
想	に建物σ)概要	店舗の一	−棟貸り	しを想定					有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しを想定			
(3)-	·3 総収益																
		用道	金	床面	ī積	有効	有	効面積		たり月額	F	額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	階層				(m²)	率 (%)		(m²)	支払賃料(円)	4		((円)	b権利金等(月数	数) b権	 利金等	(円)
								()	()					8.0		2,688	
1	~ 1	店舗			200.00	100.0		200.00		1,680		336	,000				
	~																
	~																
	~																
	~															2,688	000
	計				200.00	100.0		200.00				336	,000			2,000	,000
年	額支払賃	 [料								336,	∟ 000 I	円 x 12	 ケ月 =	=		4,032,00	00 円
a	共益費(管	理費)							円/r	n² x		m²x	12ケ月	=			0 円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠	U			共益	費は計上	しない								
		•	車場使用料					円/台× 台×12ケ月+							=		0 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	頁)			敷金	により担			上信						0円
	室等による		⊧相当額 A(%)+(v 空	'字家 R <i>(</i>	· %))		4,0	32,000 F			5.0				004 00	
				~ _		, , , ,	+		ŀ	乎 ×			% =			201,60	
			 (空室損失	上老庸征	糸)			2 688	000 円 ×	95	.0 %	×	1 (00 % =		25,53	
			・ ・ ・ ・ と及び償却			 慮後)					手)	運用利		%)		20,00	,0 1
									円 ×		%	×		=			0円
			保証金等の	連用益	(空室損失	考慮後)			円 x	F 026 III	%	× (% =	∏ / ∞²\		0円
総収益 + + + + (3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠						Л.	() 内は支払	-	5,936 円		(6,960	1 1/111)		
NO NO	事例番		事例の実質賃料	実際 	事情社正		点修	標準化補正	建物植	格 地域	或要 比較	基準隊格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
			(17)	··· <i>)</i>											1 / A ++ ···	- Plek	
a	_				<u>100</u>	_ [<u>100</u> []	<u>100</u>	_ <u>100</u>]	100 [_		対象基準 月額実	階の 質賃料 1,690 F	¶/m²
b ()				<u> </u>	-			-			月額支		, 111				
$\begin{bmatrix} B \\ & & \\ & & \end{bmatrix} \begin{bmatrix} \frac{100}{100} \\ & & \end{bmatrix} \begin{bmatrix} \frac{1}{100} \\ & & \end{bmatrix}$]	<u>100</u> []	<u>100</u>	<u></u>]	100 []		(1,680 F	引/㎡)				
c <u>100</u> [100	100	100		100	-		基準階	1 F	В				
	-		()	[] 10	J	[]	[] []	l l]				

					. ,		
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	三額相当額		算	出 根 拠		
修繕費		219,500	円	43,900,000 x	0.5 9	6	
維持管理費		161,280	円	4,032,000 x	4.0 9	6	
∆.T⊓.(\)÷#	土地	58,100	円				
公租公課	建物	373,100	円	43,900,000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		43,900	円	43,900,000 ×	0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		43,900	円	43,900,000 ×	0.10 9	6	
その他費用		0 [PJ				
総費用							
~		899,780	円	(1,624	円/㎡) (経費率	23.3 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.1 %	6	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 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	6	n b : 仕上の経済的耐用年数			30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物)	等価格)	30 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	E	: 未収入期間を考慮した修正	率	C	.9786
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算上	出 根 拠		
建物等の初期投資額		43,900,000 円		2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	200.00.2	設計監理	
				213,000 円 / ㎡x 	200.00 ㎡x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0609		0.0442 × 40 % + 0.0559		0.0883 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,673,510 円 4,826 円/m					
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						3,855,936	円
総費用						899,780	円
—————————————————————————————————————						2,956,156	円
建物等に帰属する純収益						2,673,510	円
土地に帰属する純収益 -						282,646	円
未収入期間を考慮した土地に帰ん	 属する純収益					276,597	円
×				(499	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.7 %	6				
		7,475,595 円	3	(13,500	円/m²

4 不動産ID 朝倉(県) 5 - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉市宮野字大一原1949番1	2901000135320-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 朝倉(県) 5-4 宅地-1

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

鑑定評価額128,000,000 円1 ㎡当たりの価格80,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	63,000 円/㎡
/ 2 \ 中地海木口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7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

	鑑定評価額の決定	の埋田	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに朝	倉市甘木	字イクシ	ジ408番	9 外					地積 (㎡)	1,	,601	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の理	見 別 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	足との	(都) (60,200)
	正方形 1:1	店舗 S 1			- 5舗、飲食/ 近ぶ路線商		北西15 市道	m		 水道、 下水	甘鉄甘	木1.7 km		(その他)
(2)	範囲	東 50) m、西	50 m	南 150	m、北	150 m	標準	的使用	1 低層				
近隣	標準的画地の形状	大等	間口	约 40) m、 奥1	亍 約	40 m	規	模	1,0	600 ㎡程	度、	形状工	E方形
地	地域的特性	特記	にない			街 15	m市道		交通	甘木鉛		駅南方	法令	対象基準地と同じ
域		事項				路			施設	1			規制	1
	地域要因の将 来予測				が建ち並ぶ 3するもの			泉商業均	也域で	ある。	地域要团	国に特段σ	変動	は見受けられず、当
(3)聶	最有効使用の判定	低層店舗	浦地						' (対象基準 の個別的	準地 ない 勺要	. 1		
(5)鉛	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	 格	8:	2,400	円/m²	1	因				
σ.	D適用	収益還え	 ī法	収益価	 格	6	7,400	円/m²						
		原価法		積算価	格		/	円/m²						
		開発法		開発法	による価格	ř	/	円/m²						
(6)計	市場の特性	討していれ、繁華	\る法人ú き性が高い	≧業等でる \ことか!	ある。需給	動向とし	ては、当 調である	該地 域 。土地	は朝倉取引の	膏市の商 ○中心と	業地域の なる価格	D中心であ A帯は、物	り、新	ナイドに店舗進出を検 f規店舗の出店もみら z地条件や画地規模の sる。
Ì 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	現実市場あるが、	易の動向を 賃料、3	E はぼ的で 室 室 率の3	確に反映し	ているもの	かと考察 か想定項	される 目が多	。 収記 く、 札	益価格は 目対的に	、商業 [」] 規範性 <i>/</i>	世の収益性 が劣る。し	に着目	は算した結果であり、 目した理論的な価格で って、比準価格を標準 とした。
示準	***	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		引的 因の 跤	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	公示価格	m	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた			/ m²	100	[]	[]					_	その他		
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		引的 因の 跤	対象基 の比率 (円)	準価格	標 内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	. []	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
华恢 地討		円。	/ m² -	100	[]	[]	100					1J以 その他		- その他
(10) 対年	送 継続 新規 前年標準価格	の検討	77,200) 円 / ㎡	価 変	1					句にあるの繁華性		1通り沿	いは店舗等が集積し
象標 基準 準価	・ 2 基準地外共 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	学と同一地	一 成 況	地域						る。郊外型 移している		終店舗等が集積してお
地格 の等	八二/五+4			- 円 / ㎡	要 因	個別的要別		別的要	因に変	動はない	, I _o			

	ı	算定内														
NO	取引事 例番号	F -	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 肜状	接面道状況	[路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	朝倉7K		含市				建付地	(ほに) 形	ぎ 台	南4.7 mi	市道		((都)1住居 60,188)
<u></u>	- 121		:Km7- 1-				#11r			171	~ =	= #04 -				1 分見
b	筑紫野 7		条野巾				更地	(方別	ぎ長 ド	南西21 ㎡	叩追			1 住居 60,200)
c	筑紫野 7	-	と野市				更地			(# I	 ぎ正	北西11.5 r	m県道			「調区」
			1/21/1					(方		北東4 m				70,200)
d	- 10	'1														
u	_							()						
e								()						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地の	 域要 比較		 推定標準値 (円/㎡)		個別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.4]	_100	_100			_10	0			街	路	0.0	
	82,	,659	[100.0]	100	[100.0]	_		86,408		4.5]		82,68	_ ^	通•	0.0	82,700
b	92.	,604 ,604	 [100.0]	[103.3] 100		100 [102.0]		93,784		<u>0</u> 5.4]		81,26	接 39 環:		0.0	81,30
С	()	100	[104.4]	_100	100		·	_10	0		<u> </u>			0.0	
d	87,	,719	[100.0]	100	[/]	-		95,594	_	5.1]		83,05	53 行:	政	0.0	83,10
u	(1	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			<u>10</u>	<u>U</u>]			そ	の他	0.0	
e	()	100		_100	_100			_10					[100	.0]	
NO	フ事性	/ D 🕏		100		[]			[100		
NO	ア事情 4 の内容 変	イ月率 変動率	ソ標年1七	補正の内記	7					工 1 B 1	以安心	コロントロ事業のフ	内武			
	正常 9	6/月	街路	0.0	_ 交通・接	 近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・		環境	0.0
	+	+0.14	 画地	 -3.0	└ ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・		環境	0.0
	4	HO.25	画地	+2.0	 行政	0.0	\ て の	· – – – – - 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	. L	
С	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・技	接近 +3.0	環境	+14.0
	+	HO.44	画地	+3.0	 行政	0.0	\ て の	他 .	 -7.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
d	9,	6/月	街路		¦ ┆交通・接	 發 近	環境			街路		1	交通・技	接近	環境	
			画地		└ ¦行政		\ その	· 他		 行政		L ! !	その他		. L	
e	9,	6/月	街路		- 交通・接	5近	環境			街路			交通・持	接近	環境	
					└ ¦行政		しての			行政		L	その他		. L	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原何	間の打	把握が困	難でる	あるため。			
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	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/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/n	ก๋)	標準·	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	1(]		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	ረ補正	時点修正		正後0	費用の補修)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σ) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]	1]		
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	法)の適用又は収益還	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	12,316,275	2,788,800	9,527,475	5,559,660	3,967,815	(0.9790) 3,884,491	(4.0 0.4)
	収益価格	107,902,528	円 (6	7,400 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/㎡)			

		用	途	建築	至面積	(m²)		構造・	階層	3	延床面	積	(m²)
店舗						500.00	S	1 F	=				500.00	
公	 法上の規	制等												
	地域等		基準建蔽率	等 指定名	野積率	基準容積率等	地積		間口・	 奥行	1	前面道路、	 幅員等	
(都)		60	%	200 %	200 %	1	,601 m²	40.0	m× 40.0) m	前面道路: 特定道路ま		5.0 m m
想	定建物の	人概要	店舗の一棟	貸しを想	 定			 有効率 D理由	100.	0 % -1		のため		
(3)-	3 総収益	答 出力	h ‡ R											
	皆層	用道		末面積	有効率	有効面積	1㎡当/ 支払賃料	 こり月額	月額	支払賃料	a係		a保証金等	(円)
ŀ	日信			(m²)	'	(m²)	(円)			(円)	b楮	重利金等(月数	b権利金等	(円)
1	~ 1	店舗		500.0	100.0	500.00		2,150		1,075,000)	6.0	6,45	0,000
	~													
	~													
	~													
	~													
	計			500.00	100.0	500.00				1,075,000)		6,45	0,000
年	額支払賃	料						1,075,	000 円:	× 12ケ月	=		12,900,0	000円
	共益費(管						円/m	ı x		m²x 124	ケ月 =			0 円
			の算出根拠 車場使用料等	\			円/台	٠,		台× 12ケ月	1		=	0 円
			星吻及历代。 根拠、金額)	,		保証金等によ					j '			0円
	室等によ		-				900,000 円			5.0 %				
			A(%)+(:	空室率 B	(%))	+	F.	×		%	=		645,0	00 円
	上計	+ a+											12,255,0	
			益(空室損失考 益及び償却額		2度後)		000 円 × 年数(.0 % × 年)	運用利回!		% = %)	61,2	.75 円
竹生	州立守い	建用证	立及い負却領	工至很大?	5思技 <i>)</i>		+ 欸(円 x		+) .	里用利凹!) (=		0 円
			保証金等の運	月益(空室損	失考慮後)		円×		% ×			% =	_ 1	0 円
	収益		+ +		1bn		-	5,275 円		(7,693 P	<u>ዛ/ጠ)</u>	
(3)- NO	4 1 ㎡当 事例番		D月額支払賃率 事例の実 実質賃料	祭 事情		()内は支 点修 標準化 補正		格 地域	或要 比較 格	基準階差修正	査定 (円/	実質賃料	基準地基準階	の賃料
			(円/㎡)										
					1]100	100	100		100			対象基準階の 月額実質賃料	
а	<u>-</u>			100] 10	0 []	[] [] []			2.161	円/㎡
a b	-		(] 10] _100	_100] [_ <u>100</u>] [100			2,161 月額支払賃料 (2,150	

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	実	額相当額			算 出	根 拠		
修繕費		461,000 円	1	92,200	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		645,000 F		12,900	,000 ×	5.0	%	
N.¥D. N.÷H	土地	806,900 F	査定額					
公租公課	建物	691,500 円		92,200	,000 ×	50.0 % >	15.00	/ 1000
損害保険料		92,200 円	1	92,200	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		92,200 円		92,200	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F	1					
総費用								
~		2,788,800 円	(1,742 円	g/m³) (経費率	22.6 %)
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.0 %	g:賃 ^½	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	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n ♭ : 仕	:上の経済的耐用	月年数			30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n c:該	は備の経済的耐用	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	3	C).9790
(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		92,200,000 円		470 000 FI (2	500 00 ²	設計監理	
一工厂压出降、黑大		0.0000		179,000 円 / n 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		0.0603	0.0435		0.0552 x		0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(5,559,660 円 3,473 円/㎡)	(
(3)-8 土地に帰属する純収益	·							
総収益							12,316,275	円
総費用							2,788,800	円
純収益 -							9,527,475	円
建物等に帰属する純収益							5,559,660	円
土地に帰属する純収益 -							3,967,815	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益						3,884,491	
×			(2,426	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %						
		107,902,528 円	(67,400	円 / m²

4 不動産ID 朝倉(県) 5 - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉市甘木字イクジ408番9	2901000189944-0000
2	朝倉市甘木字イクジ409番6	2901000189947-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26 27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25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

鑑定評価額 491,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 22,300 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月	7日	(6)	[年1月]	円/㎡	
 (2)実地調査日	令和 7年	7月	3 ⊟	 (5)価格の種類	正常価格			路線	路線価又は倍率	倍	
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	更地としての			()	11.1314111			価	倍率種別	L	1
(2)強化計画の赤汁	丈地として	ル頭促	ат іШ								

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 朝倉市屋え	文字西原 4	070番タ	\					地積 (㎡)	22,	001	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現別況	2の土地の利	利用の状	接面	道路の∜		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	(都) 工業 (60,200)
	長方形 1:2.5	工場		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)		東 250 m、西	0 m、	南 250 r	n、北	250 m	標準的	——↓ 内使用	1 工場	地			
近隣	標準的画地の形物	大等 間口	約 90	m、 奥行	ī 約	240 m、	規模	莫	21,	000 ㎡程	度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記・特になし			街 9 m 路	市道		交通施設	2.8 k	す木駅 i	南東方	法令規制	対象基準地と同じ
-	地域要因の将 来予測				ーー」 1る工場 ^は		上 クの景	気回	復の影	響により	り工場地の		は高く、ICとの接
(3) 晶	最有効使用の判定	工場地						(対象基準 対象基準 の個別的 因		方路		+1.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法				-	円/㎡	- "	a				
0	D適用	収益還元法	収益価格	**	18		円/m ²						
		原価法	積算価格	•			円/㎡						
(0)		開発法		よる価格			円/㎡		7 I — II	+ + + z r	与除刑工器	+ 4 + 武 フ	である。需要者の中心
(6)	市場の特性	は、製造業や物	流業を営む 響を受けて	♪事業者でる 「、朝倉市の	ある。九』 カエ業地々	州自動車 への需要	[道鳥栖 [は上昇(JCを	を中心に かんじょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょ かんしょ かんしょ かんしょう かんしゅう かんしゅう かんしゅう かんしゅう かんしゅう しゅう	物流施	9月地等の	工業地	のの需要が活発化し で価格にはバラツキが
) 植	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	的な価格である	、収益価格 により、比	Sは敷地上し と準価格より	こ物流倉原 りも低位1	車を想定 こ求めら	して求る れた。	められ 本件で	た不動 では、明	産の収え	益性に着目	した個	語市場を反映した実証
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		因の			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/㎡	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		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の			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		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		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	21,00)() 円 / m ^f	価 変	一般的					──' よ下落傾	 向、高齢化		│ 936%。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	通地点(代表標準地 標準地	寺と同一地; -	形状况要	要因	別別開							大型物流施設ESRの 頂向にある。
の等前か	公示価格	+6.2 % 半年	円/m² 間	女 因 % の	(個別的 要 因		別要因に	三変動	はない。	•			

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 J	画地 形状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	朝倉7 C	朝	含市				更地	(不 不)	整形	北東4.3 南東4.1				(都)1住居 (60,172)
	- 90	09										二方路				
b	朝倉 7 C		含市				建付地	(ほl 方形	ぎ長 形	北西4 m 南西3.5 北東3 m 三方路	m			(都)1住居 (70,160)
c	うきは7		きは市				更地	(ほり 方牙	ぎ長 形	北5.6 m 西3.2 m				準都計 (80,200)
	- 100	07										角地				
d	うきは7 - 100		きは市				更地	(不到)	整形	東8.4 m 北3.7 m 南0.8 m 西1.9 m 四方路				都計外 環境整備事業地区 その他
e	-							()		ш/ Уин				
NO	取引信(円)	西格 ∕ ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地切の	山 域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		固別的要因 比較	の	査定価格 (円/㎡)
а	(,062	100 [100.0]	[101.8] 100	100	100 [67.2]		21,302	100	0 5.5]		22,30	街		0.0	22,500
b	(,002	100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	_100		16,476	_100			21,6	接注	Δ	0.0	21,900
С	()	100	[100.5] 100	100	_100		· ·	_100	0			一 1		0.0 1.0	· · ·
d	(,821	[100.0] 100	[100.3]	100	_100		24,219	_100			21,8	行		0.0	22,000
e	(,544)	[100.0] 100 []	100	100	[101.9] 		26,127	100	4.4] 0		22,8	38 70	の他 <u>[101</u> 100		23,100
NO	ア事情の内容	ーーー イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部		<u> </u>						lの比較の	内訳			
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.5	交通・持	· 接近 0.0	環境	0.0
		+0.23	画地	-32.8	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		%/月			交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・持	_{妾近} 0.0	環境	-20.0
		+0.20	画地		¦行政 -		その		0.0	 行政		- 1	その他	0.0		
С		% / 月 +0.04			_ 交通・接 		環境		0.0	街路 		i	交通・持		│環境 - └	;
_			幽地		¦行政 		その		0.0	行政			その他			
d		% / 月 +0.03			- 交通・接 - 		□ 環境 □			街路 		i	交通・持		· 環境 - L	;
_			四地		行政		その		0.0	行政		- 1	その他			
e		% / 月			_ 交通・接 └ ' 行政	 •	「環境 └			街路 			交通・持	委 <u>Մ</u> 	· 環境 - L	!
			画地		¦行政 '		その	1Ľ		行政 ——		i 1	その他			

(2)	建管/無 物學	5 中 山	≐□														
L ⁽²⁾	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由					既	既成市街地のため											
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	『能な場合	今の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在	及び地都	ひび地番								
素地の取得価格 (円/㎡)			事情補	証	時点修正	素均 の値	也の補修正 価格 (円/㎡		造成工 (事費 円 / m	ว๋)	標準	化補正	時点個	多正	造修	版工事費の補 配後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	<u>[</u>]		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		持費用の補 後の価格 (円 / ㎡		有効宅 除した (地域	要因のは	比 個別的 比較	勺要因σ) 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	10]		00		
Ē	熟成度修正		[]	/ 100	·		積算	積算価格			円/㎡					
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			F	率変重	加率	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	į			行政			その他		

(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												
直接	総収益 (円)	総費用(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	145,877,760	31,610,000	114,267,760	98,720,000	15,547,760	(0.9783) 15,210,374	(4.2 0.4)						
	収益価格	400,273,000	円 (18	3,200 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	i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	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/㎡)								

												T					
	用。」 建築面積					(㎡) 構造・『			階層 延床面積				(m²)				
倉庫							10,000.00 S 1			1 F	F				10,000.00		
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建業	本等	指定容和	責率	基準容積	率等	地積		間口	・奥行		前面道路、			
(都)工業 60% 200%			20	00 %	22,	001 m²	88.0 mx 235.0 m			前面道路: 市道 9.0 特定道路までの距離:			.0 m m				
想定建物の概要 S造倉庫の一棟貸しを想定						I .	有効率 理由	Ç	90.0 %	一棟貸	しのため						
(3)-	3 総収益	算出内	引訳									<u>'</u>					
[.	階層	用道	<u> </u>	床面		有効 率	有効面	積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	米 斗	a保証金等(月数	效) a保証	金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	b権利	金等	(円)
1	~ 1	倉庫		10,	,000.00	90.0	9,00	00.00		1,400		12,600,	000	6.0)	75,600	,000
	~																
	~																
	~																
	~																
	計			10,	,000.00	90.0	9,00	00.00				12,600,	000			75,600	,000
年	額支払賃	料							1	2,600,	000 F	円 × 12	ケ月 =	=	151,	200,00	0 円
а‡	共益費(管	理費)							円/㎡	×		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根技				一棟貸し	のた	め共益費は		ない		, –				• m
			車場使用料				円/台× 台 敷金で充当						ケ月+		=		0円
			根拠、金額	洪)									%				0円
	室等によ · a)× 空		を相当額 い(%)+(x 空	室率B(%))							% =		6.	048,00	0 円
以	上計	+ a+														152,00	
保	証金等σ	運用部	姓(空室損	失考慮很	复)		75	,600,	000 円 ×	96	.0 %	×	1.0	00 % =		725,76	0 円
権	利金等の	運用益	き及び償却	額(空3	室損失考慮	憲後)		償却年	∓数(円 ×	í	 ≢) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
そ	の他の収え	に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	x		% =		(0 円
	収益		+ +						145,877,	760 円		(6,631	円/㎡)		
			月額支払						公賃料 		b 	N PL				+ \\ -	T 1111
NO	事例番	亏	事例の実質賃料 (円/	4	事情补	申一時	点修 標補正	準化	建物格 差修正	因の比	或要 比較	基準階格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地基	基準階 ())資料
а					<u>100</u>	_ <u>[</u>		001	100	100)	100	- 1		対象基準階月額実質	賃料	n / ²
b	-		()	L .	, ,,,	- L	1		ı	J		'		1 月額支払	∫,407 円 .賃料	∃/M
ט	-)	100 [10		<u>)</u>	[]]	100 [- 			,400 F	g/m²)
С				-											基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	ミ額相当額	算 出 根 拠						
修繕費		8,000,000 F	ŋ	1,600,000,000 x 0.5 %	6				
維持管理費		7,560,000 F	7	151,200,000 x 5.0 9	6				
Λ.ΤΠ.Λ.÷⊞	土地	850,000 F	၂	查定額					
公租公課	建物	12,000,000 F	7	1,600,000,000 × 50.0 % ×	15.00	/ 1000			
損害保険料		1,600,000 F	7	1,600,000,000 x 0.10 9	6				
建物等の取壊費用の積立金		1,600,000 F	7	1,600,000,000 × 0.10 9	6				
その他費用		0 F	ŋ						
総費用									
~		31,610,000 F	7	(1,437 円/㎡) (経費率 2	21.7 %			
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.2 %	ó	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 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年			
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n b : 仕上の経済的耐用年数		30 年			
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年			
m:未収入期間		0.5 年	Ξ.	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9783			
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目		定額		算出根拠					
建物等の初期投資額		1,600,000,000 円		_ ,	設計監理				
				155,000 円 / ㎡x 10,000.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分			
元利逓増償還率		0.0617			0.0889 ×	30 %			
建物等に帰属する純収益 ×	(98,720,000 円 4,487 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	(1,107 137 111	.,						
総収益				14	45,877,760	円			
総費用					31,610,000	円			
純収益 -			+		14,267,760				
建物等に帰属する純収益			+		98,720,000				
土地に帰属する純収益 -					15,547,760				
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				15,210,374				
x				(691	円/m²			
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %	, O						
		400,273,000 円	3	(18,200	円/m²			

4 不動産ID 朝倉(県) 9 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	朝倉市屋永字西原4070番	2901000318349-0000
2	朝倉市屋永字西原4071番	2901000318350-0000
3	朝倉市屋永字西原4071番2	2901000318351-0000
4	朝倉市屋永字西原4108番1	2901000318407-0000
5	朝倉市屋永字西原4108番3	2901000318409-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		