

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) 路線価	[令和 7 年1月]	28,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		朝倉市甘木字木船 1 1 9 7 番 8				地積 (㎡)	467 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅とアパートが建ち並ぶ住宅地域		南東5 m 市道	水道、下水	甘鉄甘木600 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 17.5 m、奥行 約 25 m、規模 440 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項		特になし		街路 5 m 市道	交通施設	甘鉄甘木駅 南東方600 m	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		戸建住宅のほか低層アパートも存する住宅地域。ミニ分譲の売れ行きに陰りが見えてきており、その他用途についても、不動産取得需要が弱くなって来ており、今後も同様の傾向が続くと思料する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 35,900 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 29,900 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧甘木市を中心とした周辺の住宅地で構成される。主な需要者は、市内在住のサラリーマン世帯などの一次取得者に加え、転売を目的とする不動産業者や収益確保を目的とした投資家なども含まれる。市中心部ではミニ分譲の動きが活発であったが、その動きもやや落ち着きつつある。価格帯の中心は、土地のみで約 1 , 6 0 0 万円、新築戸建て住宅では 3 , 5 0 0 万 ~ 4 , 0 0 0 万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場の参加者や最有効使用が類似する住宅地の取引事例を基に導かれており、市場実態を反映した実証的な価格として高い規範性を有している。一方、収益価格は収益性の観点から市場価値を捉える手法であるが、前提とする想定項目が多く、信頼性は相対的に劣る。加えて、当該住宅地は収益性よりも快適性や利便性が重視される地域であるため、収益価格は参考とし、市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0		
	標準地番号	-						準 交通 0.0	域 交通 -3.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格	[]	100	100	[]	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	補 環境 0.0	要 環境 -9.0		
	円 / ㎡	100	[]	[]	100			画地 0.0	因 行政 0.0		
	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			34,900	補 行政 0.0	その他 0.0	
	筑前(県)	- 1									
	前年指定基準地の価格	[108.5]	100	100	[100.0]						
28,100 円 / ㎡	100	[100.0]	[87.4]	100							
(10) 対年ら象標の基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 34,400 円 / ㎡			価格変動形成要因	〈 一般的要因 〉	人口は減少、世帯数は微増傾向。建築費の高騰を受け、旧甘木市の不動産需要は陰りが見えてきている、郊外の不動産需要は依然弱い。					
	- 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 -					〈 地域要因 〉	市中心部への接近性優れ、居住環境が良好な住宅地域である。不動産の取得需要が弱まりつつあり、一部安値での取引も見受けられる。				
	公示価格 円 / ㎡						〈 個別的要因 〉	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

朝倉(県) - 1 宅地-2

(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 7 C - 406	朝倉市		建付地	()	不整形	北西10 m市道 西6 m 南3 m 三方路		(都) 準工 (70,200)	
b	朝倉 7 C - 404	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
c	朝倉 7 C - 903	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北東6.2 m市道 北西4 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
d	筑前 7 K - 717	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ整形	南西5 m町道		(都) (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 34,938	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	35,575	$\frac{100}{[101.9]}$	34,912	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	34,900
b	() 31,720	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,910	$\frac{100}{[86.4]}$	36,933		36,900
c	() 37,668	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	37,997	$\frac{100}{[104.8]}$	36,257		36,300
d	() 28,223	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,029	$\frac{100}{[87.1]}$	34,476		34,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.14	街路 0.0 画地 -1.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月							% / 月		
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)
	7,708,088	1,846,360	5,861,728	5,361,120	500,608	(0.9759) 488,543	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	13,958,371 円 (29,900 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		240.00		W 2 F		480.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	200 %	467 ㎡	17.5 m× 25.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	2 L D K、約 6 0 ㎡を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,250	300,000	1.0	300,000		
							2.0	600,000		
2 ~ 2	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,290	309,600	1.0	309,600		
							2.0	619,200		
~										
~										
~										
計		480.00	100.0	480.00		609,600		609,600 1,219,200		
年額支払賃料				609,600 円 × 12ヶ月 = 7,315,200 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 8 台 × 12ヶ月 + = 480,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				7,315,200 円 × 5.0 % + 480,000 円 × 5.0 % = 389,760 円						
以上計 + a+ - -				7,405,440 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				609,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,791 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,219,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 296,857 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				7,708,088 円 (16,506 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,350 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,290 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	571,200 円	81,600,000 ×	0.7 %
維持管理費	389,760 円	7,795,200 ×	5.0 %
公租公課	土地 28,600 円	査定額	
	建物 693,600 円	81,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	81,600 円	81,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	81,600 円	81,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,846,360 円 (3,954 円 / m ²) (経費率 24.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	81,600,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² × 480.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0657	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0501 × 40 % + 0.0706 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,361,120 円 (11,480 円 / m ²)		
(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	
純収益 -		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 -		500,608 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		488,543 円 (1,046 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.5 %			
	13,958,371 円 (	29,900 円 / m ²)	

4 不動産 I D

朝倉(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉市甘木字木船 1 1 9 7 番 8	2901000191960-0000
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		

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 m ² 当たりの価格	10,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		朝倉市入地字西町 2 8 4 5 番 4				地積 (㎡)	252 ()	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		準都計 (60,200)		
	長方形 1：3	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が見 られる住宅地域		北東5.5 m 市道	下水	甘鉄甘木7 km		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 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 9 m、奥行 約 29 m、		規模 260 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 5 . 5 m 市道		交通	甘鉄甘木駅 南東方7 km		法令	対象基準地と同じ	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が混在する旧住宅地である。郊外に位置し、人口減少や少子高齢化の影響で不動産需要は低く、地価は下落傾向が続いている。									
(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 10,500 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、朝倉市郊外に位置する農家住宅などが点在する地域である。主な需要者は、地域内の居住者や地縁の選好性を有する個人であり、他地域からの流入はほとんど見られない。朝倉市中心部とは異なり、ミニ開発の動きもなく、不動産取引は限定的であることから、地価は概ね軟調に推移している。需要の中心価格帯は敷地の広さにより異なるが、土地のみで約300万円、新築戸建で2,000万～3,000万円程度と見られる。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は、自用の一般住宅が大半を占める住宅地であり、共同住宅はほとんど見られず、賃貸市場は十分に形成されていない。このため、本件においては収益還元法の適用を見送り、取引事例比較法により価格を試算した。複数の類似事例を比較検討して導かれた比準価格は、客観性と実証性を備えた価格である。したがって、本件では市場実態を的確に反映する比準価格を基準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,700 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	人口は減少、世帯数は微増傾向。建築費の高騰を受け、旧甘木市の不動産需要は陰りが見えてきている、郊外の不動産需要は依然弱い。					
	〔 地 域 要 因 〕				朝倉市郊外の農家住宅や一般住宅も存する地域。不動産の取引件数は少なく、地価は依然として弱含みである。						
	〔 個別的 要 因 〕				個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-1.9 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	朝倉 7 C - 1220	朝倉市				更地	()	ほぼ長方形	南3.8 m市道		準都計 (60,200)
b	朝倉 7 C - 911	朝倉市				建付地	()	ほぼ整形	北東10.9 m県道 西3.6 m 角地		(都) (60,200)
c	朝倉 7 C - 1202	朝倉市				建付地	()	ほぼ正方形	南3.5 m市道 東3 m 角地		(都) (70,200)
d	朝倉 7 C - 910	朝倉市				更地	()	長方形	南西4.1 m市道		(都) (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 7,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,121	$\frac{100}{[72.8]}$	9,782	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,780	
b	() 7,141	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	10,019	$\frac{100}{[91.8]}$	10,914		10,900	
c	() 7,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	7,405	$\frac{100}{[77.6]}$	9,543		9,540	
d	() 13,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,772	$\frac{100}{[121.8]}$	11,307		11,300	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
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 -0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0			
b	その他	% / 月 -0.11	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0			
d	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +23.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号	-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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		自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。					

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

4 不動産 I D

朝倉(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉市入地字西町 2 8 4 5 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		

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 m ² 当たりの価格	7,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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) 路線価	[年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		朝倉市大庭字後園 3 6 9 8 番 2				地積 (㎡)	561 ()	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		準都計 (60,200)			
	台形 1 : 1.2	住宅 W 2	農家住宅のほかに農地が見られる住宅地域		南東8 m 県道	下水	甘鉄甘木7.5 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 27 m、規模		600 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	8 m 県道	交通施設	甘鉄甘木駅 南東方 7.5 km	法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般戸建住宅等が建ち並び住宅地域である。少子高齢化、人口減少の影響もあり、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。朝倉市郊外に存する当該地域はミニ開発の影響はさほど受けないエリアである。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 7,600 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、朝倉市郊外の農村エリア。需要者の中心は、地域内居住者及び縁故地縁関係者が中心で、他エリアからの転入等は殆ど見受けられない。原鶴温泉や筑後川温泉は客足の減少傾向が続いており、地域経済に与える影響は大きく、不動産市況の動きは同様に低調である。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが5 0 0 ㎡で3 8 0 ~ 4 2 0 万円程度と思料される。											
(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、朝倉市の住宅地の取引事例から試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。周辺エリアは、農家住宅が多い地域で、自己所有目的の取引が大半であり、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は非適用とした。本件では、現実の市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	標準地番号	-										
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	朝倉(県) - 2											
	前年指定基準地の価格	[98.1]	100	100	[100.0]	7,420						
	10,700 円 / ㎡	100	[100.0]	[141.5]	100							
(10) 対年象標の基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 7,700 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約3 6 %。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地需要は低迷している。						
	- 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 -					〈地域要因〉	農家住宅が多い旧来型の住宅地域。他のエリアからの転入は殆どなく、不動産需要は低調で、地価は下落傾向にある。					
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別要因に変動はない。				
	変動率	年間 -1.3 %	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 7 C - 1220	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南3.8 m市道		準都計 (60,200)	
b	朝倉 7 C - 1202	朝倉市		建付地	()	ほぼ正方形	南3.5 m市道 東3 m 角地		(都) (70,200)	
c	うきは 7 C - 1002	うきは市		建付地	()	ほぼ整形	西7 m県道		準都計 (70,200)	
d	うきは 7 C - 1001	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	東15.2 m県道 西4 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	() 7,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,121	$\frac{100}{[93.1]}$	7,649	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,650
b	() 7,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	7,405	$\frac{100}{[97.4]}$	7,603		7,600
c	() 6,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,408	$\frac{100}{[87.1]}$	7,357		7,360
d	() 6,560	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	7,586	$\frac{100}{[99.3]}$	7,639		7,640
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.5	交通・接近 0.0	環境 +2.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.04	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 -12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.5	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 -11.8	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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は一般戸建住宅、農家住宅等が建ち並び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断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

朝倉(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
49		
50		
備考		

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) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		朝倉市一木字東屋敷 1 9 4 番 1				地積 (㎡)	885 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)		
	長方形 4 : 1	住宅 B 2	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域		西3.5 m 県道	水道、下水	甘鉄甘木1.7 km		(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 m、北2,000 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 20 m、		規模 600 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 3 . 5 m 県道		交通施設	甘木鉄道甘木駅 南東方 1.7 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		農家住宅、一般住宅が混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、当面は現状維持程度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 21,300 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の住宅地域と判断される。需要者の中心は、地縁の選好性を有する個人等が中心である。需給動向としては、当該地域はイオン甘木 S C 周辺エリアに位置し、生活利便性に優れることから、住宅地としての需要は総じて堅調である。土地取引の中心となる価格帯は、標準的な画地規模で概ね 1 , 8 0 0 万円 ~ 2 , 0 0 0 万円程度の水準である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域である。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) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政 その他	地域要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政 その他	地域要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 21,200 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個 別 的 要 因 〕	朝倉市の人口は、減少傾向にある。市中心部の良好な住宅地域においては、住宅地としての需要は概ね底堅く、安定的に推移している。 農家住宅、一般住宅等が混在する既成の住宅地域である。地価の水準は緩やかな上昇基調で推移している。 個別的要因に変動はない。					
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号										
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +0.5 %	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 7 C - 304	朝倉市		建付地	()	ほぼ正方形	南5 m市道		(都) (60,200)	
b	朝倉 7 C - 909	朝倉市		更地	()	不整形	北東4.3 m市道 南東4.1 m 二方路		(都) 1 住居 (60,172)	
c	筑前 7 C - 703	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m町道		(都) (60,200)	
d	うきは 7 C - 1005	うきは市		建付地	()	袋地等	北6 m市道		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	() 20,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,000	$\frac{100}{[97.8]}$	21,472	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	21,500
b	() 14,062	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[67.2]}$	21,302	$\frac{100}{[100.0]}$	21,302		21,300
c	() 16,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,684	$\frac{100}{[100.0]}$	21,684		21,700
d	() 19,353	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,392	$\frac{100}{[93.6]}$	20,718		20,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 -32.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,300 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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ず、収益性には馴染まないため。						

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

4 不動産 I D

朝倉(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉市一木字東屋敷 1 9 4 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		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	14,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	31,600 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 18 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等					朝倉市堤字大坪 9 7 1 番 2		地積 (㎡)	462 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (40,60)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1		中規模一般住宅が建ち並び住宅地域		東6.7 m 市道、南西側道		水道、下水	甘鉄甘木2 km		(その他) (50,60)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 100 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 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 特にない			街路 6 . 7 m市道		交通施設	甘木鉄道甘木駅 東方 2 km		法令 規制	(都) 1 低専 (40,60)
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心と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	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 31,600 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の住宅地域と判断される。需要者の中心は、地縁の選好性を有する個人等である。需給動向としては、市中心部周辺において戸建住宅のミニ開発、新規分譲が行われており、安定した需要が認められる。土地取引の中心となる価格帯は、標準的な画地規模で約 1 , 5 0 0 万円前後程度、新築の建売住宅の場合は約 3 , 0 0 0 万円前後程度の水準である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		中規模の一般住宅が建ち並び住宅地域である。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) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 31,200 円 / ㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉	朝倉市の人口は、減少傾向にある。市中心部の良好な住宅地域においては、住宅地としての需要は概ね底堅く、安定的に推移している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号				〈地域要因〉	市中心部のエリアで中規模の一般住宅等が建ち並び住宅地域である。地価の水準は緩やかな上昇基調で推移している。					
	公示価格 円 / ㎡				〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +1.3 %	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7C - 401	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4m市道		(都) (60,200)	
b	朝倉7C - 403	朝倉市		建付地	()	不整形	南4m市道		(都) 1住居 (60,160)	
c	朝倉7C - 404	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4m市道		(都) 1住居 (60,160)	
d	朝倉7C - 906	朝倉市		更地	()	不整形	北東4.4m市道		(都) 1住居 (60,176)	
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	() 28,345	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,487	$\frac{100}{[94.1]}$	30,273	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	31,200
b	() 28,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	30,029	$\frac{100}{[98.5]}$	30,486		31,400
c	() 31,720	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,910	$\frac{100}{[100.9]}$	31,625		32,600
d	() 22,234	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	29,587	$\frac{100}{[97.6]}$	30,315		31,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +8.0	環境 -6.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 -6.0		
			画地 -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		
			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： 31,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり、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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域であり、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、賃貸市場は形成されていないため。					

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

4 不動産 I D

朝倉(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉市堤字大坪 9 7 1 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		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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 m ² 当たりの価格	12,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		朝倉市杷木寒水字口ノ下 3 5 番 1				地積 (㎡)	361	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		準都計 (60,200)			
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域		東7 m 市道	水道	筑後大石2.8 km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 100 m、北1,000 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 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 7 m市道		交通 筑後大石駅 北西方 2.8 km	法令 対象基準地と同じ					
		事項		路		施設	規制					
	地域要因の将来予測	旧杷木町エリアに位置する一般住宅の中に農地等が見受けられる住宅地域である。平成29年の九州北部豪雨により甚大な被害を受けたが現在は概ね復旧した。当面は現状維持程度で推移していくものと予測される。										
(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 12,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、旧杷木町エリアを中心に周辺市町村の既存住宅を中心とする住宅地域と判断される。需要者の中心は、地元居住者等であり、他の地域からの転入はほとんど見受けられない。需給動向としては、市中心部の居住環境の良好な住宅地域を除いて少子・高齢化の影響等もあり、総じて住宅地の需要は弱い。土地取引の中心となる価格帯は、標準的な画地規模で概ね500万円前後程度の水準である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。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、指定基準地との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他				
	標準地番号	-										
	公示価格	[]	100	100	[]							
	円/㎡	100	[]	[]	100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 補正 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	-1.0 -4.0 -12.0 0.0 0.0		
	朝倉(県)	- 2										
	前年指定基準地の価格	[98.1]	100	100	[100.0]	12,600						
	10,700 円/㎡	100	[100.0]	[83.6]	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 12,900 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 朝倉市の人口は、減少傾向にある。市中心部の良好な住宅地域においては、住宅地としての需要は概ね底堅く、安定的に推移している。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〔地域要因〕 旧杷木町で既存住宅の中に農地等が見られる住宅地域である。住宅地の需要は低調で、地価の水準は依然として下落基調で推移している。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円/㎡											
	変動率	年間 -0.8 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑前7C - 711	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m町道 南東4 m 角地		(都) (70,200)	
b	朝倉7C - 1204	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 西2.2 m 角地		(都) (60,200)	
c	朝倉7K - 919	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南15 m市道		(都) (60,200)	
d	うきは7C - 1009	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	東5.5 m市道 南2 m 角地		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	() 9,251	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	9,398	$\frac{100}{[78.4]}$	11,987	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,000
b	() 12,856	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	12,601	$\frac{100}{[95.1]}$	13,250		13,300
c	() 13,671	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,507	$\frac{100}{[109.6]}$	12,324		12,300
d	() 5,828	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[51.5]}$	11,373	$\frac{100}{[94.0]}$	12,099		12,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.33	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -48.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり、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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の一般住宅の中に農地等が見受けられる住宅地域で、賃貸目的の住宅は認められず、賃貸市場が形成されていないため。						

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

4 不動産 I D

朝倉(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉市杷木寒水字口ノ下35番1	2901000051397-0000
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		

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)路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		朝倉市杷木志波字井手ノ上 1 6 5 2 番 2				地積 (㎡)	477 ()	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 1.5 : 1	住宅 W 2	農家住宅が多く見られる古くからの住宅地域		西5 m 県道	水道	うきは5.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 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 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項		特になし		街路 5 m 県道	交通施設	うきは駅 北方5.5 km	法令規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	農家住宅が多い旧来型の住宅地域。少子高齢化、人口減少の影響もあり、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。旧杷木町に存する当該地域はミニ開発の影響はさほど受けないエリアである。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 6,800 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧杷木町の農村エリア。需要者の中心は、地域内居住者及び緑故地縁関係者が中心で、他エリアからの転入等は殆ど見受けられない。原鶴温泉や筑後川温泉は客足の減少傾向が続いており、地域経済に与える影響は大きく、不動産市況の動きは同様に低調である。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが 5 0 0 ㎡で 3 2 0 ~ 3 5 0 万円程度と史料される。									
(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、朝倉市の住宅地の取引事例から試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。周辺エリアは、農家住宅が多い地域で、自己所有目的の取引が大半であり、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は非適用とした。本件では、現実の市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	朝倉(県) - 2								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+0.5 0.0 +30.0 0.0 +20.0
	前年指定基準地の価格 10,700 円 / ㎡	[98.1] 100	100 [100.0]	100 [156.8]	[100.0] 100	6,690				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 6,900 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約 3 6 %。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地需要は低迷している。				
	- 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 -				〈地域要因〉	農家住宅が多い旧来型の住宅地域。他のエリアからの転入は殆どなく、不動産需要は低調で、地価は下落傾向にある。				
	公示価格 円 / ㎡				〈個別的要因〉	個別要因に変動はない。				
	変動率	年間 -1.4 %	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 7 C - 1216	朝倉市		建付地	()	長方形	北東15 m国道 北西2.6 m 角地		準都計 (60,200)	
b	朝倉 7 C - 407	朝倉市		建付地	()	ほぼ整形	南2 m道路		(都) (60,200)	
c	うきは 7 K - 1203	うきは市		建付地	()	不整形	西7.5 m県道		準都計 (70,200)	
d	うきは 7 C - 1205	うきは市		建付地	()	台形	西5 m市道		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	() 5,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	5,108	$\frac{100}{[75.3]}$	6,784	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,780
b	() 5,745	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,756	$\frac{100}{[82.5]}$	6,977		6,980
c	() 5,178	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	5,251	$\frac{100}{[82.0]}$	6,404		6,400
d	() 5,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	5,168	$\frac{100}{[80.0]}$	6,460		6,460
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は一般戸建住宅、農家住宅等が建ち並び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断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

朝倉(県) - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉市杷木字志波字井手ノ上 1 6 5 2 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		

(10) 対年々 象標の 基準換 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 11,400 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 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般 的 } { 地 域 要 因 } { 個別 的 } { 要 因 }	朝倉市の人口は、減少傾向にある。市中心部の良好な住宅地域においては、住宅地としての需要は概ね底堅く、安定的に推移している。 朝倉市郊外の住宅地域である。住宅地としての需要は低調で、地価の水準は依然として緩やかな下落基調で推移している。 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 -0.9 % 半年間 %			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	朝倉 7 C - 911	朝倉市				建付地	()	ほぼ整形	北東10.9 m県道 西3.6 m 角地		(都) (60,200)
b	朝倉 7 K - 1208	朝倉市				建付地	()	長方形	北西4 m市道		(都) (60,200)
c	うきは 7 K - 1007	うきは市				建付地	()	ほぼ長方形	西10.8 m県道 南4.3 m 角地		準都計 (80,200) 景観計画区域
d	筑前 7 C - 725	朝倉郡筑前町				建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m町道 南4 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	() 7,141	$\frac{100}{[70.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	10,019	$\frac{100}{[90.3]}$	11,095	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,100	
b	() 8,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,037	$\frac{100}{[78.7]}$	11,483		11,500	
c	() 9,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	9,012	$\frac{100}{[81.9]}$	11,004		11,000	
d	() 8,835	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,968	$\frac{100}{[101.0]}$	10,859		10,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
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	その他	% / 月 -0.11	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -14.0			
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -22.0			
c	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -25.0			
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,300 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	一般住宅と農家住宅等が見受けられる住宅地域で、賃貸目的の住宅は認められず、賃貸市場が形成されていないため。						

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

4 不動産 I D

朝倉(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉市石成字原山 1 7 0 番 1 0	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		

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 m ² 当たりの価格	8,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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)路線価	[年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		朝倉市杷木林田字鍛冶屋前 4 1 5 番 5				地積 (㎡)	232 ()	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		準都計 (60,200)			
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか、農家住宅も混在する住宅地域		北西4 m 市道	水道	筑後大石3.5 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m市道		交通 筑後大石駅 北東方 3.5 km	法令 対象基準地と同じ					
		事項		路		施設	規制					
	地域要因の将来予測	一般住宅及び農家住宅が混在する旧来型の住宅地域。少子高齢化、人口減少の影響もあり、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。旧杷木町に存する当該地域はミニ開発の影響はさほど受けないエリアである。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 8,900 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、旧杷木町の農村エリア。需要者の中心は、地域内居住者及び縁故地縁関係者が中心で、他エリアからの転入等は殆ど見受けられない。原鶴温泉や筑後川温泉は客足の減少傾向が続いており、地域経済に与える影響は大きく、不動産市況の動きは同様に低調である。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが250㎡で200～240万円程度と史料される。										
(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、朝倉市の住宅地の取引事例から試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。周辺エリアは、農家住宅及び一般住宅が混在する地域で、自己所有目的の取引が大半のため、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は非適用とした。本件では、現実の市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	内 訳		準 交通	域 交通		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路		
	朝倉(県) - 2								準 交通	域 交通		
	前年指定基準地の価格		[98.1]	100	100	[100.0]	8,620		化 環境	要 環境		
	10,700 円 / ㎡		100	[100.0]	[121.8]	100			補 画地	因 行政		
								正 行政	0.0 0.0			
								その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約36%。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地需要は低迷している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〔地域要因〕	一般戸建住宅、農家住宅が混在する旧来型の住宅地域。ミニ開発は見受けられず、不動産需要は低調で、地価は下落傾向にある。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						〔個別的要因〕	個別要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 -1.1 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	朝倉 7 K - 1208	朝倉市		建付地	()	長方形	北西 4 m 市道		(都) (60,200)	
b	朝倉 7 C - 911	朝倉市		建付地	()	ほぼ整形	北東 10.9 m 県道 西 3.6 m 角地		(都) (60,200)	
c	うきは 7 K - 1007	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	西 10.8 m 県道 南 4.3 m 角地		準都計 (80,200) 景観計画区域	
d	うきは 7 C - 1207	うきは市		建付地	()	不整形	西 2.8 m 市道 東 2.2 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	() 8,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,037	$\frac{100}{[102.0]}$	8,860	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,860
b	() 7,141	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	10,019	$\frac{100}{[111.8]}$	8,962		8,960
c	() 9,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	9,012	$\frac{100}{[101.2]}$	8,905		8,910
d	() 7,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	8,153	$\frac{100}{[94.1]}$	8,664		8,660
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.05	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		
			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	% / 月 -0.11	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		
			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	% / 月 +0.24	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		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 -3.0	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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,900 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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は一般戸建住宅、農家住宅等が建ち並び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断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

朝倉(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉市杷木林田字鍛冶屋前 4 1 5 番 5	2901000055053-0000
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		

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) 路線 価	[令和 7 年1月]	41,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		朝倉市甘木字馬場口 6 7 7 番 9 外					地積 (㎡)	310 ()	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) 近商 (80,200) 準防		
	台形 2.5 : 1	店舗兼住宅 R C 3	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域		南20 m 県道	水道、下水	甘鉄甘木600 m		(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 300 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 2 0 m県道		交通 甘木鉄道甘木駅 南東 方 600 m	法令 対象基準地と同じ				
		事項		路		施設	規制				
	地域要因の将来予測	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域である。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移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 53,600 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 39,200 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の商業地域と判断される。需要者の中心は、地縁の選好性を有する地元の中小規模の事業者等である。需給動向は、幹線道路沿いで店舗等が集積する商業地域は繁華性が高く需要が強いが、旧来からの商業地域は繁華性に乏しく需要は弱い傾向にある。土地取引の中心となる価格帯は、物件の立地条件や画地規模の大きさ等により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	店舗等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域である。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。収益価格は、商業地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、昨年の価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 50,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	朝倉市の人口は減少傾向にある。文化会館通り沿いは店舗等が集積しており、商業地としての繁華性は高い。					
	- 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				〔 地 域 要 因 〕	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変動はないが、地価の水準は上昇基調で推移している。					
	公示価格 円 / ㎡				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+3.0 %		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 7 C - 405	朝倉市		建付地	()	不整形	南東8.6 m県道		(都)近商 (90,200)	
b	朝倉 7 C - 302	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南東8.6 m国道 南西2.4 m 角地		(都)近商 (100,200)	
c	朝倉 7 K - 1212	朝倉市		更地	()	長方形	南東6 m市道 北東4 m 角地		(都)1住居 (70,200)	
d	筑紫野 7 C - 805	筑紫野市		更地	()	長方形	北10 m県道		1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 51,064	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	52,836	$\frac{100}{[99.6]}$	53,048	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	53,000
b	() 48,499	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	47,557	$\frac{100}{[87.8]}$	54,165		54,200
c	() 46,237	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	46,101	$\frac{100}{[85.9]}$	53,668		53,700
d	() 65,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,374	$\frac{100}{[124.0]}$	54,334		54,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.14	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -11.0		
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +28.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 53,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり、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)
	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 (39,200 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		200.00		S 3 F		600.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 近商 準防	90 %	200 %	200 %	310 ㎡	35.0 m× 14.0 m	前面道路：県道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階以上は平均専有面積約 4 5 ㎡の 1 L D K タイプの住宅を想定			有効率 の理由	88.3 %	標準的なレントابل比を採用				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	85.0	170.00	1,970	334,900	6.0	2,009,400		
2 ~ 3	住宅	200.00	90.0	180.00	1,400	252,000	2.0	504,000		
~										
~										
~										
計		600.00	88.3	530.00		838,900		2,009,400 1,008,000		
年額支払賃料				838,900 円 × 12ヶ月 = 10,066,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				10,066,800 円 × 6.0 % + 円 × % = 604,008 円						
以上計 + a+ - -				9,462,792 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,009,400 円 × 94.0 % × 1.00 % = 18,888 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,008,000 円 × 94.0 % × 0.2563 = 242,849 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				9,724,529 円 (31,369 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,980 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,970 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	625,000 円	125,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	302,004 円	10,066,800 ×	3.0 %
公租公課	土地 28,200 円	査定額	
	建物 937,500 円	125,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	125,000 円	125,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	125,000 円	125,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,142,704 円 (6,912 円 / m ²) (経費率 22.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	125,000,000 円	設計監理料率 202,000 円 / m ² × 600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 40 % + 0.0877 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	7,125,000 円 (22,984 円 / m ²)		
(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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	437,867 円 (1,412 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	12,162,972 円 (39,200 円 / m ²)		

4 不動産 I D

朝倉(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉市甘木字馬場口 6 7 7 番 1	2901000190715-0000
2	朝倉市甘木字馬場口 6 7 7 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		

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)路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		朝倉市杷木池田字神子田536番10外				地積 (㎡)	522 ()	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		準都計 (60,200)	
	長方形 1:1.5	店舗兼住宅 W1	小売店舗のほかにスーパー等がみられる国道沿いの商業地域		北15 m 国道	水道	筑後大石2.2 km		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 30 m、		規模		500 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	15 m国道	交通施設	筑後大石駅 北西方 2.2 km		法令規制 対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	国道沿線に小売店舗等が建ち並ぶ商業地域。少子高齢化、人口減少の影響もあり、不動産需要は低調で地価は下落傾向にある。令和3年3月に土砂災害警戒区域に指定され、今後の動向に注意が必要である。								
(3)最有効使用の判定	低層店舗地						(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 19,400 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 14,000 円 / ㎡							
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、朝倉市の幹線道路沿線を中心とした商業地域で、隣接するうきは市や大刀洗町も含まれる。需要者の中心は、低層店舗等で地元住民を主たる客として利用する事業者が中心である。原鶴温泉や筑後川温泉は客足の減少傾向が続いており、地域経済に与える影響は大きく、不動産市況の動きは同様に低調である。需要の中心となる価格帯は、敷地規模にもよるが500㎡で900～1,200万円程度と思料される。									
(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、朝倉市で成約した取引事例等より試算され、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。自用目的の店舗が中心であり低層店舗の収益物件も見受けられるが、地価水準に見合うだけの賃料を徴求することができず、収益価格は低位に試算された。本件では、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに周辺市町の商業地や商住混在地の需給動向を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年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 19,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				価格変動状況要因の	(一般的要因)	総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約36%。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地需要は低迷している。			
						(地域要因)	スーパー、小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域。空き店舗も散見され、商業地としての需要は弱含みである。			
						(個別的要因)	個別要因に変動はない。			
	変動率	年間	-1.0 %	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 7 C - 1206	朝倉市		建付地	()	不整形	南西9 m国道 北東2 m 二方路		(都) (60,200)	
b	朝倉 7 C - 1209	朝倉市		更地	()	長方形	南東9.5 m市道		準都計商業 (80,400)	
c	うきは 7 C - 1004	うきは市		更地	()	ほぼ台形	西9.3 m県道 北7 m 角地		準都計 (70,200)	
d	うきは 7 C - 1005	うきは市		建付地	()	袋地等	北6 m市道		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	() 18,005	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	18,432	$\frac{100}{[96.5]}$	19,101	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19,100
b	() 24,144	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,951	$\frac{100}{[121.3]}$	19,745		19,700
c	() 18,390	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,908	$\frac{100}{[92.2]}$	19,423		19,400
d	() 19,353	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,392	$\frac{100}{[98.2]}$	19,747		19,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔 比準価格 : 19,400 円 / ㎡ 〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	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 (14,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		130.00		S 1 F		130.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準都計 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	522 ㎡	18.0 m × 30.0 m	前面道路： 国道 15.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		S 造平家店舗の一棟貸しを想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	130.00	100.0	130.00	1,700	221,000	3.0	663,000		
~										
~										
~										
~										
計		130.00	100.0	130.00		221,000		663,000		
年額支払賃料				221,000 円 × 12ヶ月 = 2,652,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しのため共益費は計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金で充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,652,000 円 × 6.0 % + 円 × 6.0 % = 159,120 円						
以上計 + a+ - -				2,492,880 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				663,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 6,232 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,499,112 円 (4,788 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,704 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	120,000 円	24,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	132,600 円	2,652,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 104,100 円	査定額	
	建物 180,000 円	24,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	24,000 円	24,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,000 円	24,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	584,700 円 (1,120 円 / m ²) (経費率 23.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	24,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 130.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0660	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0498 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,584,000 円 (3,034 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
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する純収益 × α	322,482 円 (618 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	4.4 %		
	7,329,136 円 (	14,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

朝倉(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉市杷木池田字神子田 5 3 6 番 1 0	2901000028544-0000
2	朝倉市杷木池田字八反田 7 5 1 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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		朝倉市宮野字大一原 1 9 4 9 番 1				地積 (㎡)	554 ()	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		準都計 (60,200)					
	長方形 2 : 1	店舗 W 1	低層店舗、戸建住宅等が混在する幹線道路沿いの商業地域		南西15 m 国道、南東側道	下水	甘鉄甘木7.5 km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 30 m、北 200 m				標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 17 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 長方形							
	地域的特性	特記事項		特になし		街路 1 5 m 国道	交通施設	甘鉄甘木駅 南東方 7.5 km		法令規制				
	地域要因の将来予測	低層店舗を主体に戸建住宅も混在する商業地域である。顧客は郊外型大規模店舗へ流出し、店舗需要は低下、戸建住宅への転用も進み、衰退傾向にある。今後も同様の傾向が続くと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 17,300 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格 13,500 円 / ㎡											
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、朝倉市全域および隣接市町における商業地域に加え、住宅との混在地域も含まれる。需要の中心は、地場事業者に加えて全国規模で店舗を展開する企業である。近年、郊外型の大型店舗への顧客流出が進んでおり、基準地周辺の商業的賑わいは減退傾向にある。そのため不動産需要は低調で、地価も下落傾向が続いている。なお、取引事例が少なく、価格帯の傾向を明確に把握することは困難である。													
(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、同一需給圏内における類似の取引事例を基に適切に算定されており、市場実態を反映した実証的な価格として高い規範性を有している。一方、収益価格は収益性の観点から市場価値を把握する手法であるが、多くの前提条件を伴うため、手法の信頼性は相対的に劣る。したがって、本件では市場性の反映度が高く、説得力に優れる比準価格を重視し、収益価格を参考としたうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	標準地番号		-											
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格													
(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 17,400 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	人口は減少、世帯数は微増傾向。建築費の高騰を受け、旧甘木市の不動産需要は陰りが見えてきている、郊外の不動産需要は依然弱い。								
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〔 地 域 要 因 〕	郊外の国道沿いの商業地域である。地域経済は停滞しており、店舗等の敷地としての需要は弱く、住宅地としての不動産取得もみられる。							
							〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-2.3 %					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 7 C - 1206	朝倉市		建付地	()	不整形	南西9 m国道 北東2 m 二方路		(都) (60,200)	
b	朝倉 7 C - 1201	朝倉市		更地	()	ほぼ台形	南西16 m国道		準都計 (60,200)	
c	うきは 7 C - 1004	うきは市		更地	()	ほぼ台形	西9.3 m県道 北7 m 角地		準都計 (70,200)	
d	朝倉 7 C - 904	朝倉市		更地	()	不整形	北西6.4 m市道		(都) 商業 (82,316)	
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	() 18,005	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	18,432	$\frac{100}{[105.6]}$	17,455	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	17,800
b	() 15,664	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,366	$\frac{100}{[96.0]}$	16,006		16,300
c	() 18,390	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,908	$\frac{100}{[103.7]}$	17,269		17,600
d	() 11,804	$\frac{100}{[60.0]}$	$[102.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	27,953	$\frac{100}{[139.6]}$	20,024		20,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[102.0]$ 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 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	その他	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -28.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,855,936	899,780	2,956,156	2,673,510	282,646	(0.9786) 276,597	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	収益価格	7,475,595 円 (13,500 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		200.00		S 1 F		200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準都計	60 %	200 %	200 %	554 ㎡	28.0 m× 16.5 m	前面道路： 国道 15.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	店舗の一棟貸しを想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しを想定				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	1,680	336,000	8.0	2,688,000		
~										
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		336,000		2,688,000		
年額支払賃料				336,000 円 × 12ヶ月 = 4,032,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,032,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 201,600 円						
以上計 + a+ - -				3,830,400 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,688,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 25,536 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,855,936 円 (6,960 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,690 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,680 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	219,500 円	43,900,000 ×	0.5 %
維持管理費	161,280 円	4,032,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 58,100 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	43,900 円	43,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	899,780 円 (1,624 円 / m ²) (経費率 23.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9786
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	43,900,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0609	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0442 × 40 % + 0.0559 × 30 % + 0.0883 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,673,510 円 (4,826 円 / m ²)		
(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		
純収益 -	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属する純収益 × α	276,597 円 (499 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.7 %	
7,475,595 円 (		13,500 円 / m ²)	

4 不動産 I D

朝倉(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉市宮野字大一原 1 9 4 9 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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	63,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		朝倉市甘木字イクジ 4 0 8 番 9 外				地積 (㎡)	1,601 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)	
	正方形 1 : 1	店舗 S 1	小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		北西15 m 市道	水道、下水	甘鉄甘木1.7 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 40 m、		規模 1,600 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 5 m市道		交通 甘木鉄道甘木駅 南方 1.7 km	法令 対象基準地と同じ			
		事項		路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗等が建ち並ぶ繁華性の高い路線商業地域である。地域要因に特段の変動は見受けられず、当面は現状維持程度で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 82,400 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 67,400 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の商業地域と判断される。需要者の中心は、ロードサイドに店舗進出を検討している法人企業等である。需給動向としては、当該地域は朝倉市の商業地域の中心であり、新規店舗の出店もみられ、繁華性が高いことから商業地の需要は堅調である。土地取引の中心となる価格帯は、物件の立地条件や画地規模の大きさ等により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	商業店舗が建ち並ぶ路線商業地域である。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。収益価格は、商業地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、昨年の価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々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 77,200 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的) 朝倉市の人口は減少傾向にある。文化会館通り沿いは店舗等が集積しており、商業地としての繁華性は高い。					
	- 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				(地 域) 繁華性の高い路線商業地域である。郊外型の商業店舗等が集積しており、地価の水準は上昇基調で推移している。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的) 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +3.6 %	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 7 K - 1213	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	南4.7 m市道		(都) 1 住居 (60,188)	
b	筑紫野 7 C - 803	筑紫野市		更地	()	ほぼ長方形	南西21 m市道		1 住居 (60,200)	
c	筑紫野 7 C - 101	筑紫野市		更地	()	ほぼ正方形	北西11.5 m県道 北東4 m 角地		「調区」 (70,200)	
d	-				()					
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 82,659	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	86,408	$\frac{100}{[104.5]}$	82,687	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	82,700
b	() 92,604	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	93,784	$\frac{100}{[115.4]}$	81,269		81,300
c	() 87,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	95,594	$\frac{100}{[115.1]}$	83,053		83,100
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.14	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -7.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +14.0		
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 82,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり、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)
	12,316,275	2,788,800	9,527,475	5,559,660	3,967,815	(0.9790) 3,884,491	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	107,902,528 円 (67,400 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		500.00		S 1 F		500.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都)	60 %	200 %	200 %	1,601 ㎡	40.0 m× 40.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		店舗の一棟貸しを想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	2,150	1,075,000	6.0	6,450,000		
~										
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		1,075,000		6,450,000		
年額支払賃料				1,075,000 円 × 12ヶ月 = 12,900,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				12,900,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 645,000 円						
以上計 + a+ - -				12,255,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,450,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 61,275 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				12,316,275 円 (7,693 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,161 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,150 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	461,000 円	92,200,000 ×	0.5 %
維持管理費	645,000 円	12,900,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 806,900 円	査定額	
	建物 691,500 円	92,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	92,200 円	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 円		
総費用 ～	2,788,800 円 (1,742 円 / m ²) (経費率 22.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	92,200,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 500.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,559,660 円 (3,473 円 / m ²)		
(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する純収益 × α	3,884,491 円 (2,426 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

朝倉(県) 5 - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉市甘木字イクジ4 0 8 番 9	2901000189944-0000
2	朝倉市甘木字イクジ4 0 9 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		

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 / ㎡
-------	---------------	-----------	--------------

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) 路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		朝倉市屋永字西原 4 0 7 0 番外				地積 (㎡)	22,001 ()	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) 工業 (60,200)				
	長方形 1 : 2.5	工場	中規模工場のほか住宅も混在する工業地域		西9 m 市道、三方路	水道	甘鉄甘木2.8 km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 0 m、南 250 m、北 250 m			標準的使用	工場地							
	標準的画地の形状等		間口 約 90 m、奥行 約 240 m、規模 21,000 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	9 m市道		交通施設	甘鉄甘木駅 南東方 2.8 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		中小工場が甘木 I C 周辺に散見される工場地域。昨今の景気回復の影響により工場地の需要は高く、 I C との接近性も相まって今後も地価は安定的に推移するものと思料される。										
(3) 最有効使用の判定		工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 22,500 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 18,200 円 / ㎡										
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は、朝倉市又は周辺市町の I C への接近性に優るエリアに形成される内陸型工業地域である。需要者の中心は、製造業や物流業を営む事業者である。九州自動車道鳥栖 J C を中心に物流施設用地等の工業地への需要が活発化し、地価上昇の影響を受けて、朝倉市の工業地への需要は上昇傾向にある。取引される規模によって価格にはバラツキが生じており、需要の中心となる価格帯は見い出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、朝倉市、うきは市、大刀洗町の工場地の取引事例から試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。収益価格は敷地上に物流倉庫を想定して求められた不動産の収益性に着目した価格で理論的であるが、賃料の粘性性により、比準価格よりも低位に求められた。本件では、現実の市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、採用しなかった他の事例も参考に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	標準地番号		-										
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格		[]	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 21,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕		総人口、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約 3 6 %。市域中心部においては住宅地需要は堅調であるが、商業地需要は低迷している。					
	- 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 -					〔 地 域 要 因 〕		甘木 I C への交通アクセスに優れる工場地域。大型物流施設 E S R の開業により、今後周辺の工業地の需要は高まる傾向にある。					
	公示価格 円 / ㎡					〔 個 別 的 要 因 〕		個別要因に変動はない。					
	変動率	年間 +6.2 %	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 7 C - 909	朝倉市		更地	()	不整形	北東4.3 m市道 南東4.1 m 二方路		(都) 1 住居 (60,172)	
b	朝倉 7 C - 301	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道 南西3.5 m 北東3 m 三方路		(都) 1 住居 (70,160)	
c	うきは 7 C - 1007	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	北5.6 m市道 西3.2 m 角地		準都計 (80,200)	
d	うきは 7 K - 1006	うきは市		更地	()	不整形	東8.4 m市道 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	-				()					
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	() 14,062	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[67.2]}$	21,302	$\frac{100}{[95.5]}$	22,306	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	22,500
b	() 17,095	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	16,476	$\frac{100}{[76.0]}$	21,679		21,900
c	() 24,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,219	$\frac{100}{[111.0]}$	21,819		22,000
d	() 26,544	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	26,127	$\frac{100}{[114.4]}$	22,838		23,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 -32.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 +1.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -0.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	145,877,760	31,610,000	114,267,760	98,720,000	15,547,760	(0.9783) 15,210,374	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	収益価格	400,273,000 円 (18,200 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
倉庫		10,000.00		S 1 F		10,000.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 工業	60 %	200 %	200 %	22,001 ㎡	88.0 m× 235.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		S 造倉庫の一棟貸しを想定			有効率 の理由	90.0 %	一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	倉庫	10,000.00	90.0	9,000.00	1,400	12,600,000	6.0	75,600,000		
~										
~										
~										
~										
計		10,000.00	90.0	9,000.00		12,600,000		75,600,000		
年額支払賃料				12,600,000 円 × 12ヶ月 = 151,200,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しのため共益費は計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金で充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				151,200,000 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 6,048,000 円						
以上計 + a+ - -				145,152,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				75,600,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 725,760 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				145,877,760 円 (6,631 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,407 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	8,000,000 円	1,600,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	7,560,000 円	151,200,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 850,000 円	査定額	
	建物 12,000,000 円	1,600,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	1,600,000 円	1,600,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,600,000 円	1,600,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	31,610,000 円 (1,437 円 / m ²) (経費率 21.7 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	1,600,000,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² × 10,000.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0617	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0450 × 40 % + 0.0566 × 30 % + 0.0889 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	98,720,000 円 (4,487 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	145,877,760 円
総費用	31,610,000 円
純収益 -	114,267,760 円
建物等に帰属する純収益	98,720,000 円
土地に帰属する純収益 -	15,547,760 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	15,210,374 円 (691 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.8 %
	400,273,000 円 (18,200 円 / m ²)

4 不動産 I D

朝倉(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	朝倉市屋永字西原 4 0 7 0 番	2901000318349-0000
2	朝倉市屋永字西原 4 0 7 1 番	2901000318350-0000
3	朝倉市屋永字西原 4 0 7 1 番 2	2901000318351-0000
4	朝倉市屋永字西原 4 1 0 8 番 1	2901000318407-0000
5	朝倉市屋永字西原 4 1 0 8 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		