

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
朝倉(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	30,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	25,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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1197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)				
	1:1.5	住宅W1	中規模一般住宅のほかアパートも混在する住宅地域	南東5m市道	水道、下水	甘鉄甘木600m	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 150m、北 150m		標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 17.5m、奥行 約 25m、規模		440㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 特になし		街 5m 市道	交通 甘鉄甘木駅 南東方600m	法令 (都) 1住居(60,200)					
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。									
(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	標準価格		31,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		14,700 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、旧甘木市の住宅地域である。主な需要者は市内に居住するエンドユーザーのほか、転売を目的とした不動産業者等とみられる。平成29年の豪雨災害の被害がほとんどなかった市域中心部の住宅地では、需要は堅調であり、土地取引は活発化している。土地440㎡では1350万円程度、新築の戸建物件であれば3,500万円までとみられる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅のほか、アパートもみられる住宅地域であるが、アパートの賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、収益価格は参考に留め、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を重視して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
			100	[]	[]	100		補正	街路交通環境画地行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
	朝倉(県) - 4							補正	街路交通環境画地行政その他	区域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]			正	街路交通環境画地行政その他	要因行政その他	
	20,900 円/㎡	100	[100.0]	[67.7]	100	30,900		其他	街路交通環境画地行政その他	0.0 -3.0 -28.0 0.0 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 30,600 円/㎡			価格形成要因	変動状況	要因	人口は下落傾向、世帯数は微増傾向である。住宅地需要は市域中心部では堅調であるが、それ以外の地域での需要は低迷している。	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡											個別的要因	個別的要因に変化はない。
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	朝倉31KH DH - 903	朝倉市		建付地	()	不整形	北西4.1m市道		(都)1住居 (60,164)		
b	朝倉01C - 112	朝倉市		更地	()	ほぼ整形	北東3.3m市道		(都)1住居 (60,160)		
c	朝倉01C - 106	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北西6m道路 南西6m 角地		(都)1住居 (70,200)		
d	朝倉01C - 410	朝倉市		建付地	()	長方形	南東5m市道		(都)1低専 (40,60)		
e	朝倉01C - 1207	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南東5m市道 南6m 角地		(都)1低専 (50,60)		
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	() 25,704	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.2]}$	30,741	$\frac{100}{[100.0]}$	30,741	街路 交通・ 0.0	30,700	
b	() 27,273	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	28,173	$\frac{100}{[87.3]}$	32,271	接近 環境 0.0	32,300	
c	() 31,669	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,827	$\frac{100}{[103.5]}$	30,751	画地 行政 0.0	30,800	
d	() 27,670	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,753	$\frac{100}{[90.3]}$	30,734	その他 0.0	30,700	
e	() 33,273	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,465	$\frac{100}{[91.2]}$	35,598	[100.0] 100	35,600	
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 +0.06	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 0.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.09	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	街路 0.0	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	行政 0.0	その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,000円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,138,579	1,286,740	4,851,839	4,554,590	297,249	(0.9716) 288,807	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	6,876,357 円 (14,700 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	2LDK、約60㎡程度を想定			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)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,050	252,000	1.0	252,000
							2.0	504,000
2 ~	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,100	264,000	1.0	264,000
							2.0	528,000
~								
~								
~								
計		480.00	100.0	480.00		516,000		516,000 1,032,000
年額支払賃料					516,000円 × 12ヶ月 = 6,192,000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)					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 (%))					6,192,000円 × 5.0% + 円 × % = 309,600円			
以上計 + a+ - -					5,882,400円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					516,000円 × 95.0% × 1.00% = 4,902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%) 1,032,000円 × 95.0% × 0.2563 = 251,277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 + + +					6,138,579円 (13,145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	朝倉01C(賃) - 1201	1,029 (987)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,204	対象基準階の 月額実質賃料 1,148円/㎡
b	朝倉01C(賃) - 1202	1,033 (990)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,122	月額支払賃料 (1,100円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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	245,200 円	61,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	433,440 円	6,192,000 ×	7.0 %
公租公課	土地 25,800 円	査定額	
	建物 459,700 円	61,300,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	61,300 円	61,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	61,300 円	61,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,286,740 円 (	2,755 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	30 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	18 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	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9716
(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	61,300,000 円	設計監理料率 124,000 円 / m ² × 480.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0743	躯体部分 0.0594 × 40 % +	仕上部分 0.0805 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	4,554,590 円 (9,753 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,138,579 円	
総費用		1,286,740 円	
純収益 -		4,851,839 円	
建物等に帰属する純収益		4,554,590 円	
土地に帰属する純収益 -		297,249 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		288,807 円 (618 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,876,357 円 (	14,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
朝倉(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	2,870,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.0 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2845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)	
	1:3	住宅 W2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	北東5.5m 市道	下水	甘鉄甘木7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 40m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 29m、規模 260㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5.5m 市道	交通施設	甘鉄甘木駅 南東方7km 法令 準都計(60,200) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅が建ち並び住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は未だ活発とはいえ、地価水準は下落傾向が続くと予測する。							
(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	11,400 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、市域中心部から離れたところに位置する住宅地域である。主な需要者は市内に居住するエンドユーザーとみられる。住宅地に対する需要は市域中心部に集中しており、それ以外の地域に対する需要は弱含みが続いている。需要の中心は、土地260㎡では300万円弱、新築の戸建物件であれば2,500万円程度とみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市域中心部から離れたところに位置する住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 交通 補正 画地 行政 其他	
	朝倉(県) - 8	[99.2]	100	100	[100.0]	11,300	0.0 地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,500 円/㎡		価格変動状況 要因	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%
	- 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/㎡							
<p>(一般的要因) 人口は下落傾向、世帯数は微増傾向である。住宅地需要は市域中心部では堅調であるが、それ以外の地域での需要は低迷している。</p> <p>(地域要因) 旧朝倉町・杷木町では、宅地分譲はほとんど見られない。豪雨災害被災者の自宅再建に係る取引はみられるが、住宅地需要は弱い。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変化はない。</p>								

(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31K-928	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	西5m市道 南4m 角地		(都) (70,200)		
b	朝倉31K-929	朝倉市		更地	()	長方形	東6m市道		(都) (60,200)		
c	朝倉01C-906	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5m市道		(都) (60,200)		
d	朝倉01C-409	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北西5.1m市道 南4.3m 角地		(都) (70,200)		
e	朝倉01C-413	朝倉市		更地	()	長方形	西4m市道		準都計 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,108	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	14,551	100 [133.7]	10,883	街路 交通・ 0.0	10,900	
b	() 15,962	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,850	100 [135.0]	11,741	接近 環境 0.0	11,700	
c	() 20,336	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,336	100 [168.3]	12,083	画地 行政 0.0	12,100	
d	() 14,119	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [77.3]	18,393	100 [173.0]	10,632	その他 0.0	10,600	
e	() 11,580	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,522	100 [100.0]	11,522	[100.0] 100	11,500	
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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +65.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +68.0	画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,400 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) () %
	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	標準地は本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地であり、賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用はできなかった。						

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社九銀不動産鑑定所. Row 1: 朝倉(県) - 3, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 大楠 由美子 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,540,000 円 | 1㎡当たりの価格, 8,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 24日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed text and numerical data.

(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01C - 407	朝倉市		更地	()	長方形	南西9 m県道		(都) (60,200)				
b	朝倉01C - 1217	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 北東3 m 角地		(都) (70,200)				
c	朝倉01C - 1216	朝倉市		更地	()	不整形	東3.9 m市道 北3.5 m 角地		準都計 (70,200)				
d	朝倉01C - 413	朝倉市		更地	()	長方形	西4 m市道		準都計 (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	() 12,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,060	$\frac{100}{[147.7]}$	8,165	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,170			
b	() 12,091	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	12,250	$\frac{100}{[136.9]}$	8,948	画地 0.0 行政 0.0	8,950			
c	() 7,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	7,668	$\frac{100}{[107.6]}$	7,126	その他 0.0	7,130			
d	() 11,580	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,522	$\frac{100}{[143.4]}$	8,035	その他 0.0	8,040			
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +42.0	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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 +32.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 -3.0	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 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +45.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,100 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		標準地は本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地であり、賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用はできなかった。					

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	20,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市一木字東屋敷194番1				地積(㎡)	885	法令上の規制等
(1)基準地	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		
	4:1	住宅 B2	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	西3.5m 県道	水道、下水	甘鉄甘木1.7km		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 200m、南 100m、北 200m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 20m、規模 600㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路 3.5m県道	交通 甘木鉄道甘木駅 南東方 1.7km	法令 (都) 1住居 (60,160)		
	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が、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,900 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	同一需給圏の範囲は、朝倉市および周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人等が中心である。朝倉市は人口の減少傾向等により土地需要は強くはないものの、都心部の地価上昇傾向が波及し地価の下落傾向は落ち着きを見せ始めている。需要の中心となる価格帯は、土地については画地規模にもよるが600万円～900万円程度で、新築戸建の場合は2000万円～2500万円程度である。							
(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、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が農家住宅、一般住宅を中心とする地域で、賃貸市場は未成熟であり収益性に馴染まないため適用しなかった。以上により、本件では比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,900 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	朝倉市の人口は緩やかに減少傾向にあるが、市中心部に近い住宅地においては、土地需要は回復傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	既存の農家住宅、一般住宅等が混在する地域で、地価は下落傾向にあったが、最近になり下げ止まりの状況が続いている。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	朝倉01C - 1204	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北2.4 m市道 東2 m 角地		(都) 1住居 (60,160)					
b	朝倉01C - 902	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南西5.5 m市道 北西3.7 m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
c	朝倉01C - 113	朝倉市		更地	()	ほぼ正方形	北東4 m市道		(都) 1住居 (60,160)					
d	朝倉01C - 108	朝倉市		更地	()	ほぼ台形	東2.9 m市道		(都) 1住居 (60,160)					
e	朝倉31K DH - 903	朝倉市		建付地	()	不整形	北西4.1 m市道		(都) 1住居 (60,164)					
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	() 24,209	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	24,306	100 [113.9]	21,340	街路 交通・ 接近	0.0	21,300			
b	() 15,152	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [71.4]	21,221	100 [103.0]	20,603	環境 画地	0.0	20,600			
c	() 15,930	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	17,771	100 [91.8]	19,358	行政	0.0	19,400			
d	() 17,949	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [97.0]	18,597	100 [84.2]	22,087	その他	0.0	22,100			
e	() 25,704	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	30,452	100 [134.5]	22,641	[100.0] 100		22,600			
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 +0.04	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	+15.0
			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 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	-28.6	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.09	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	0.0	環境	-10.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.09	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	-15.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.06	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	+28.0
			画地	-15.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,900 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	27,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 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	朝倉市堤字大坪971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)		
	1:1.5	住宅 W1	中規模一般住宅が多い住宅地域	東6.7m 市道、南西側道	水道、下水	甘鉄甘木2km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 150m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模			300㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6.7m市道	交通 甘木鉄道甘木駅 東方 2km	法令 (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が、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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		27,700 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である。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。朝倉市は人口が減少傾向にあり土地需要は強くはないものの、小規模の住宅開発が行われており、地価は上昇傾向を見せ始めている。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では1画地当たり1000万円～1500万円程度で、新築戸建の場合は2500万円程度である。								
(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、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が一般住宅を中心とする地域で、賃貸市場は未成熟であり、収益性に馴染まないため適用しなかった。以上により、本件では比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地
	標準地番号	-						内訳	標準 街路 地
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		内訳	標準 街路 地
			100	[]	[]	100		内訳	標準 街路 地
(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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		内訳	標準 街路 地
			100	[]	[]	100		内訳	標準 街路 地
(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 27,400 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	朝倉市の人口は緩やかに減少傾向にあるが、市中心部に近い住宅地においては土地需要は回復傾向を見せている。			
	- 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		価格変動状況		(地域要因)	既存の農家住宅、一般住宅等が混在する地域である。近年、地価の変動がない状況にあったが、上昇基調に転じている			
	代表標準地 標準地	標準地	価格変動状況		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	-	価格変動状況						
	公示価格	円/㎡	価格変動状況						
	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01C - 111	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北東6.5 m市道 南東6 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
b	朝倉01C - 107	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.8 m市道		(都) 1住居 (60,192)				
c	朝倉01C - 1208	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
d	朝倉01C - 1204	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北2.4 m市道 東2 m 角地		(都) 1住居 (60,160)				
e	朝倉01C - 906	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		(都) (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 22,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,012	$\frac{100}{[85.0]}$	25,896	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	26,700		
b	() 23,163	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,279	$\frac{100}{[88.2]}$	26,393			27,200		
c	() 30,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,642	$\frac{100}{[100.0]}$	30,642			31,600		
d	() 24,209	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,306	$\frac{100}{[85.5]}$	28,428			29,300		
e	() 20,336	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,336	$\frac{100}{[78.4]}$	25,939		[103.0] 100	26,700		
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 +0.09	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -15.0
b	正常	% / 月 +0.09	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -10.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -10.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 -20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,700 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	5,200,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		0.8 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市杷木寒水字口ノ下35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) (その他)	
	1:2	住宅W2	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	東7m市道	水道	筑後大石2.8km		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 30m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模	300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	7m市道	交通施設	筑後大石駅 北西方 2.8km 法令 準都計(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域であり、旧杷木町エリアのほぼ中心部に位置する。九州北部豪雨により、周辺の農地は復旧されていない部分も多い為、当分は現状維持と予測する。地価は下落傾向である。						
(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	14,400 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である。需要の中心は、市内居住者が中心であり、他地域からの転入は少ない。原鶴温泉や筑後川温泉は客足の減少傾向が継続するなど地域経済は低調で、住宅地も九州北部豪雨により被災した人の買い替え需要以外は低調である。市場の中心価格は、土地については画地規模にもよるが500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、既存住宅の中に農地等が見られる住宅地域である。自己所有目的の取引が大部分であり、九州北部豪雨により被災した人の買い替え需要以外はあまり見受けられない。賃貸市場も未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。従って、比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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 15,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	朝倉市の人口は緩やかに減少傾向にあるが、九州北部豪雨の影響等により、住宅地に対する不動産の需要は低調である。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域で、土地需要も少なく、地価も依然として下落傾向にある。	
	変動率	年間	-4.0 %	半年間	%		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	朝倉01C-423	朝倉市		建付地	()	不整形	東5 m市道		準都計 (60,200)		
b	朝倉01C-426	朝倉市		更地	()	不整形	東6 m市道		準都計 (60,200)		
c	朝倉01C-413	朝倉市		更地	()	長方形	西4 m市道		準都計 (60,200)		
d	朝倉01C-427	朝倉市		更地	()	不整形	南9.5 m国道 北西3 m 角地		都計外		
e	朝倉01C-DH-902	朝倉市		建付地	()	台形	南9.5 m国道 西4.3 m 北4 m 三方路		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 11,710	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	11,568	100 [81.2]	14,246	街路 交通・ 0.0	14,200	
b	() 10,583	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	11,571	100 [80.0]	14,464	接近 環境 0.0	14,500	
c	() 11,580	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,522	100 [77.6]	14,848	画地 行政 0.0	14,800	
d	() 11,075	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [/]	100 [100.9]	10,801	100 [75.8]	14,249	その他 0.0	14,200	
e	() 18,242	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	17,463	100 [121.2]	14,408	[100.0] 100	14,400	
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 -0.20	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 -18.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	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 -20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.20	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 -25.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.16	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 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,400 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 対象不動産を含む近隣地域は、自己所有を前提とした一般住宅・農家住宅から成る住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である為。						

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

(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01C - 1215	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	西3 m市道		都計外				
b	朝倉01C - 423	朝倉市		建付地	()	不整形	東5 m市道		準都計 (60,200)				
c	朝倉01C - 427	朝倉市		更地	()	不整形	南9.5 m国道 北西3 m 角地		都計外				
d	朝倉01C - 1216	朝倉市		更地	()	不整形	東3.9 m市道 北3.5 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	() 6,340	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,302	$\frac{100}{[82.4]}$	7,648	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,650			
b	() 11,710	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	11,568	$\frac{100}{[145.8]}$	7,934	画地 0.0 行政 0.0	7,930			
c	() 11,075	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	10,801	$\frac{100}{[144.3]}$	7,485	その他 0.0	7,490			
d	() 7,637	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	7,668	$\frac{100}{[112.7]}$	6,804		6,800			
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	環境 -13.0	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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +35.0	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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +36.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +8.0	環境 +11.0	画地 -1.1	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： 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	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象不動産を含む近隣地域は、自己所有を前提とした一般住宅・農家住宅から成る住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である為。					

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

(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31K-928	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	西5m市道 南4m 角地		(都) (70,200)		
b	朝倉31K-929	朝倉市		更地	()	長方形	東6m市道		(都) (60,200)		
c	朝倉01C-906	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5m市道		(都) (60,200)		
d	朝倉01C-409	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北西5.1m市道 南4.3m 角地		(都) (70,200)		
e	朝倉01C-111	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北東6.5m市道 南東6m 角地		(都)1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,108	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	14,551	100 [126.3]	11,521	街路 交通・ 0.0	11,500	
b	() 15,962	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,850	100 [127.5]	12,431	接近 環境 0.0	12,400	
c	() 20,336	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,336	100 [161.2]	12,615	画地 行政 0.0	12,600	
d	() 14,119	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [77.3]	18,393	100 [165.9]	11,087	その他 0.0	11,100	
e	() 22,605	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	22,012	100 [185.0]	11,898	[100.0] 100	11,900	
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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +55.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +58.0	画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +9.0	環境 +68.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,900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			% / 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 標準地は本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地であり、賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用はできなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
朝倉(県) - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔 印

鑑定評価額	2,230,000 円	1㎡当たりの価格	9,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	0.9 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉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)				
	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	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 m市道	交通施設	筑後大石駅 北東方 3.5 km				
	地域要因の将来予測	朝倉市の東端部に位置する一般住宅のほか、農家住宅も混在する住宅地域である。周辺では小規模な宅地分譲が見受けられるが、概ね現状を維持するものと予測する。九州北部豪雨の影響もあり、地価も下落傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,600 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、朝倉市のうち一般住宅を中心とする住宅地域で、旧杷木町エリアを中心に隣接する旧朝倉町エリア及びうきは市も含まれる。需要の中心は、市内居住者が中心であり、他地域からの転入は少ない。原鶴温泉や筑後川温泉は客足の減少傾向が継続するなど地域経済は低調で、九州北部豪雨により被災した人の買い替え需要が一部あるほかは低調である。市場の中心価格は画地の規模等により異なるが、70坪の土地で2百万円～2百5拾万円程度と思路する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅のほか、農家住宅も混在する住宅地域である。自己所有目的の取引が大部分であり、九州北部豪雨により被災した人の買い替え以外はあまり見受けられない。賃貸市場も未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。従って、一般的要因の動向を考慮の上、現実の市場性を反映した比準価格を採用し、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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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
	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	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 9,700 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 -		価格形成要因		(一般的要因) 人口の減少、高齢化、地域経済の低迷・九州北部豪雨の影響等により、住宅地に対する不動産の需要は低調である。 (地域要因) 一般住宅のほか、農家住宅も混在する住宅地域で、土地需要も少なく地価も依然として下落傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	公示価格	円/㎡			変動率						
	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01C - 423	朝倉市		建付地	()	不整形	東5 m市道		準都計 (60,200)				
b	朝倉01C - 427	朝倉市		更地	()	不整形	南9.5 m国道 北西3 m 角地		都計外				
c	朝倉01C - 426	朝倉市		更地	()	不整形	東6 m市道		準都計 (60,200)				
d	朝倉01C - 413	朝倉市		更地	()	長方形	西4 m市道		準都計 (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	() 11,710	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	11,568	$\frac{100}{[117.6]}$	9,837	街路 交通・ 0.0	9,840			
b	() 11,075	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	10,801	$\frac{100}{[116.0]}$	9,311	接近 環境 0.0	9,310			
c	() 10,583	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	11,571	$\frac{100}{[122.9]}$	9,415	画地 行政 0.0	9,420			
d	() 11,580	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,522	$\frac{100}{[117.2]}$	9,831	その他 0.0	9,830			
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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +13.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -4.0	環境 +14.0	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 -0.20	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 +17.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,600 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	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 対象不動産を含む近隣地域は、自己所有を前提とした一般住宅・農家住宅から成る住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である為。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	46,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	朝倉市甘木字馬場口677番9ほか1筆				地積(㎡)	310	法令上の規制等	
(1)基準地	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 RC3	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南20m 県道	水道、下水	甘鉄甘木600m		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 300m、南 50m、北 30m			標準的使用	店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、			規模 300㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街路 20m県道	交通 甘木鉄道甘木駅 南東方 600m	法令 (都)近商(80,200) 規制			
(2)近隣地域	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が、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	39,800 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である。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人等が中心である。朝倉市は人口の減少傾向が続いており土地需要は強くはないが、路線沿いの商業地域については新規の大型店舗等の進出もあり、地価は上昇傾向に転じている。取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から商業地の取引事例を収集して求めた実証的な価格である。収益価格は、近隣地域において中小規模の小売店舗等の収益物件も見られるが、地価水準に見合う賃料が徴求できず低位に求められた。よって、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 45,200 円/㎡		価格変動状況 要因	変動率	年間	+2.0 %	半年間	%	
	- 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/㎡								
(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 45,200 円/㎡			価格変動状況 要因	朝倉市の人口は緩やかに減少傾向にあり、沿道沿いの大型店舗の進出もみられるが、既存の商業地域における土地需要は停滞している。			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か		- 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/㎡				最寄駅への接近性が比較的良好な商業地域である。地価は、近年下げ止まりの状況であったが、上昇基調に転じている。			
(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 45,200 円/㎡			価格変動状況 要因	個別的要因に変動はない。			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か		- 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/㎡							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	朝倉01C - 105	朝倉市		建付地	()	不整形	北東13 m 県道 北西9 m 角地		(都) 準工 (70,200)		
b	朝倉31K - 1217	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	南東17.5 m 国道		(都) (60,200)		
c	朝倉01C - 1202	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南西10 m 市道		(都) 1 住居 (60,200)		
d	朝倉01C - 110	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西9.5 m 県道		(都) 1 住居 (60,200)		
e	朝倉31K - 926	朝倉市		更地	()	長方形	北東11 m 県道 南東1.2 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 35,701	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [88.9]	40,721	100 [88.4]	46,064	街路 交通・ 0.0	46,100	
b	() 32,727	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,923	100 [69.1]	47,645	接近 環境 0.0	47,600	
c	() 32,700	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	32,929	100 [71.1]	46,314	画地 行政 0.0	46,300	
d	() 30,303	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	31,459	100 [71.3]	44,122	その他 0.0	44,100	
e	() 25,664	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [72.7]	35,725	100 [88.2]	40,505	[100.0] 100	40,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0	画地 -11.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -26.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	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 -25.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -27.3	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 46,300 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号		-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		% / 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)
	7,541,876	1,470,860	6,071,016	5,512,740	558,276	(0.9500) 530,362	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	12,334,000 円 (39,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

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	80 %	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、2～3階は1LDKタイプ(平均専有面積45㎡)を想定。			有効率 理由	88.3 %	同種建物として標準的であるため。

(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	200.00	85.0	170.00	1,650	280,500	6.0		1,683,000		
2 ~ 2	住宅	200.00	90.0	180.00	1,050	189,000	2.0		378,000		
							1.0		189,000		
3 ~ 3	住宅	200.00	90.0	180.00	1,050	189,000	2.0		378,000		
							1.0		189,000		
~											
~											
計		600.00	88.3	530.00		658,500			2,439,000 378,000		
年額支払賃料						658,500 円 × 12ヶ月 =				7,902,000 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						共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。					
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)						保証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 (%))						7,902,000 円 × 6.0 % 円 × % =				474,120 円	
以上計 + a+ - -										7,427,880 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,439,000 円 × 94.0 % × 1.00 % =				22,927 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 %) 378,000 円 × 94.0 % × 0.2563 =				91,069 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 + + +						7,541,876 円 (24,329 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	朝倉31K(賃) - 1201	1,504 (1,500)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,598	対象基準階の 月額実質賃料 1,658 円/㎡
b	朝倉30C(賃) - 904	1,802 (1,725)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,858	月額支払賃料 (1,650 円/㎡)
c	朝倉01C(賃) - 1401	1,182 (1,156)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,244	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	417,000 円	83,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	237,060 円	7,902,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 24,500 円	査定額	
	建物 625,500 円	83,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	83,400 円	83,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	83,400 円	83,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,470,860 円 (	4,745 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(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	83,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 40 % +
			設備部分 0.0921 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	5,512,740 円 (17,783 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,541,876 円	
総費用		1,470,860 円	
純収益 -		6,071,016 円	
建物等に帰属する純収益		5,512,740 円	
土地に帰属する純収益 -		558,276 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		530,362 円 (1,711 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	12,334,000 円 (	39,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社第一鑑定リサーチ. Row 1: 朝倉(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 稔 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 朝倉市杷木池田字神子田 5 3 6 番 1 0 ほか 1 筆. (2) 近隣地域: 東 100 m, 西 100 m, 南 30 m, 北 50 m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、朝倉市の幹線街路沿いを中心とした商業地域であり、隣接するときは市も含まれる。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は、国道沿いに小売店舗・スーパー等が見られる商業地域である。 (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 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: 対象基準地の検討, 継続新規前年標準価格, 21,200 円/㎡, 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01C - 401	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西12 m国道		準都計 (70,200)		
b	朝倉01C - 101	朝倉市		更地	()	不整形	接面道路なし		(都)		
c	朝倉01C - 110	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西9.5 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
d	うきは01C - 1028	うきは市		建付地	()	不整形	北東12 m県道		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	() 25,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,625	$\frac{100}{[94.1]}$	26,169	街路 交通・ 0.0	26,200	
b	() 12,044	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.0]}$	18,819	$\frac{100}{[92.8]}$	20,279	接近 環境 0.0	20,300	
c	() 30,303	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	31,459	$\frac{100}{[153.0]}$	20,561	画地 行政 0.0	20,600	
d	() 12,242	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,575	$\frac{100}{[68.6]}$	19,789	その他 0.0	19,800	
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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 -20.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -9.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 +29.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 +10.0
d	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 +4.0	環境 -34.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,058,092	447,300	1,610,792	1,288,980	321,812	(0.9742) 313,509	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	7,125,205 円 (13,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

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	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	鉄骨造平家建店舗の一棟貸しを想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しの為。

(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 ~	店舗	130.00	100.0	130.00	1,400	182,000	3.0	546,000
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		182,000		546,000
年額支払賃料					182,000 円 × 12ヶ月 = 2,184,000 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					共益費等を別途授受する慣行はないため、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)					敷金にて充当。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					2,184,000 円 × 6.0 % + 円 × % = 131,040 円			
以上計 + a+ - -					2,052,960 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					546,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 5,132 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(%) 円 × % × = 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 + + +					2,058,092 円 (3,943 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	朝倉31K(賃) - 1201	1,504 (1,500)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,635	対象基準階の 月額実質賃料 1,404 円/㎡
b	朝倉01C(賃) - 1401	1,182 (1,156)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,142	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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	93,000 円	18,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	109,200 円	2,184,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 68,400 円	査定額	
	建物 139,500 円	18,600,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	18,600 円	18,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,600 円	18,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	447,300 円 (	857 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(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	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(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	18,600,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 130.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,288,980 円 (2,469 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,058,092 円	
総費用		447,300 円	
純収益 -		1,610,792 円	
建物等に帰属する純収益		1,288,980 円	
土地に帰属する純収益 -		321,812 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		313,509 円 (601 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r - g)	4.4 %	
	7,125,205 円 (	13,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
朝倉(県) 5 - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	19,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		0.9 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉市宮野字大一原1949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)	
	2:1	店舗W1	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15m 国道、南東側道	下水	甘木7.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 30m、北 200m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 17m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	15m 国道	交通施設	甘木駅 南東方7.5km	法令 準都計(60,200) 規制
(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	19,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	14,500 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、朝倉市全域及び隣接する市町等の商業地域及び商住混在地域である。主な需要者は地元の種類事業者とみられる。郊外型大規模店舗への客足の流出が著しく、商業繁華性は減退している。朝倉市となつてからは旧朝倉町や杷木町の商業地に対する需要は低迷している。取引される規模によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線街路沿いの商業地域で、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗の賃料が低位に推移しており、収益価格は低めに試算されたといえる。一方、比準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に行われており説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する比準価格の方を重視するものとして、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	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 19,500 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	人口は下落傾向、世帯数は微増傾向。甘木I・C周辺では商業地需要は堅調であるが、旧来からの商業地へ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)	甘木I・C周辺での商業集積度が高まり、当該地域の商業繁華性は低下を続けており、需要は弱含みが続いている。		
	代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡				(個別的要因)	個別的要因に変化はない。		
変動率		年間	-2.1 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	朝倉31K-926	朝倉市		更地	()	長方形	北東11 m県道 南東1.2 m 角地		(都)1住居 (70,200)		
b	朝倉01C-110	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西9.5 m県道		(都)1住居 (60,200)		
c	朝倉31K-1217	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	南東17.5 m国道		(都) (60,200)		
d	朝倉01C-427	朝倉市		更地	()	不整形	南9.5 m国道 北西3 m 角地		都計外		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 25,664	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [80.8]	32,144	100 [175.9]	18,274	街路 交通・ 0.0	18,600	
b	() 30,303	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	31,459	100 [166.1]	18,940	接近 環境 0.0	19,300	
c	() 32,727	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,923	100 [164.8]	19,978	画地 行政 +2.0 0.0	20,400	
d	() 11,075	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [/]	100 [100.9]	10,801	100 [55.9]	19,322	その他 0.0	19,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 +63.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +63.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +3.0	環境 +60.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -43.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,500 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)	
	2,947,464	631,500	2,315,964	1,954,260	361,704	(0.9742) 352,372	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	8,008,455 円 (14,500 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 ㎡	30.0 m × 17.0 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	店舗、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 ~	店舗	200.00	100.0	200.00	1,300	260,000	6.0	1,560,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		260,000		1,560,000
年額支払賃料					260,000 円 × 12ヶ月 = 3,120,000 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)					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 (%))					3,120,000 円 × 6.0 % 円 × % = 187,200 円			
以上計 + a+ - -					2,932,800 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,560,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 14,664 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(%) 円 × % × = 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 + + +					2,947,464 円 (5,320 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	朝倉30C(賃) - 904	1,802 (1,725)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [105.0]	1,430	対象基準階の月額実質賃料 1,307 円/㎡
b	朝倉31K(賃) - 1201	1,504 (1,500)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,253	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	141,000 円	28,200,000 ×	0.5 %
維持管理費	156,000 円	3,120,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 66,600 円	査定額	
	建物 211,500 円	28,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	28,200 円	28,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,200 円	28,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	631,500 円 (	1,140 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(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	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(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	28,200,000 円	設計監理料率 137,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,954,260 円 (3,528 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,947,464 円	
総費用		631,500 円	
純収益 -		2,315,964 円	
建物等に帰属する純収益		1,954,260 円	
土地に帰属する純収益 -		361,704 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		352,372 円 (636 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	8,008,455 円 (	14,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
朝倉(県) 5 - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	63,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	朝倉市甘木字イクジ408番9ほか1筆				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)	
	1:1	店舗 S1	小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北西15m 市道	水道、下水	甘鉄甘木1.7km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 150m、北 150m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 40m、規模		1,600㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 15m 市道	交通 甘鉄甘木駅 南方1.7km	法令 (都) (60,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、小売店舗や飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域で、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。周辺の地域にも集客力を有する商業施設が建ち並んでおり、地価水準は上昇傾向が続くと予測する。						
(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	63,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	48,500 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、朝倉市全域及び隣接する市町の商業地域である。主な需要者は各種事業者とみられる。郊外型大規模店舗が建ち並ぶ当該地域は、市域における商業中心となっており、周辺地域においては道路整備が進み、新規店舗の開業もみられ、客足、自動車交通量ともに安定しており需要は堅調である。取引される規模によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市域中心部の商業地域で、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗の賃料が低位に推移しており、収益価格は低めに試算されたといえる。一方、比準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に行われており説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する比準価格の方を重視するものとして、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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 62,200 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/㎡	変動状況 要因
	変動率	年間 +1.3%	半年間	%	(一般的 要因)	人口は下落傾向、世帯数は微増傾向。甘木I.C周辺では商業地需要は堅調であるが、旧来からの商業地へ需要は低迷している。		
					(地域 要因)	周辺地域における道路整備が進み、客足、自動車交通量ともに安定しており需要は堅調である。		
					(個別的 要因)	個別的要因に変化はない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	朝倉01C - 105	朝倉市		建付地	()	不整形	北東13 m県道 北西9 m 角地		(都)準工 (70,200)					
b	朝倉01C - 1202	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南西10 m市道		(都)1住居 (60,200)					
c	朝倉31K - 926	朝倉市		更地	()	長方形	北東11 m県道 南東1.2 m 角地		(都)1住居 (70,200)					
d	朝倉01C - 110	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西9.5 m県道		(都)1住居 (60,200)					
e	朝倉31K - 1217	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	南東17.5 m国道		(都) (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 35,701	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.9]}$	40,721	$\frac{100}{[54.5]}$	74,717	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	74,700				
b	() 32,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,929	$\frac{100}{[57.6]}$	57,168	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	57,200				
c	() 25,664	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	32,144	$\frac{100}{[52.0]}$	61,815	0.0 0.0 0.0	61,800				
d	() 30,303	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	31,459	$\frac{100}{[49.0]}$	64,202	0.0	64,200				
e	() 32,727	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,923	$\frac{100}{[46.5]}$	70,802	100	70,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 -11.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-45.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-40.0
c	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 -19.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-50.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-50.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-53.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 63,500 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			% / 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)
	10,597,725	2,257,600	8,340,125	4,997,440	3,342,685	(0.9750) 3,259,118	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	77,598,048 円 (48,500 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	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、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 ~	店舗	500.00	100.0	500.00	1,850	925,000	6.0	5,550,000
~								
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		925,000		5,550,000
年額支払賃料					925,000円 × 12ヶ月 = 11,100,000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)					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 (%))					11,100,000円 × 5.0% + 円 × % = 555,000円			
以上計 + a+ - -					10,545,000円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,550,000円 × 95.0% × 1.00% = 52,725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(%) 円 × % × = 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 + + +					10,597,725円 (6,619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	朝倉30C(賃) - 904	1,802 (1,725)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [105.0]	2,019	対象基準階の月額実質賃料 1,859円/㎡
b	朝倉31K(賃) - 1201	1,504 (1,500)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,769	月額支払賃料 (1,850円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	368,000 円		73,600,000 × 0.5 %
維持管理費	555,000 円		11,100,000 × 5.0 %
公租公課	土地	635,400 円	査定額
	建物	552,000 円	73,600,000 × 50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	73,600 円		73,600,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	73,600 円		73,600,000 × 0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,257,600 円 (		1,410 円 / m ²) (経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(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	73,600,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² × 500.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 30 % + 0.0915 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,997,440 円 (3,121 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	10,597,725 円		
総費用	2,257,600 円		
純収益 -	8,340,125 円		
建物等に帰属する純収益	4,997,440 円		
土地に帰属する純収益 -	3,342,685 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	3,259,118 円 (2,036 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	4.2 %		
	77,598,048 円 (48,500 円 / m ²)		

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社九銀不動産鑑定所. Row 1: 朝倉（県） 9 - 1, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 大楠 由美子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 282,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示準格. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年象標の基準検準価討の等前か. Includes columns for 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, 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, 変動率, 年間, 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01C - 414	朝倉市		底地	()	長方形	西4.8 m道路		(都)工業 (60,200)		
b	朝倉01C - 114	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北西12 m市道 南東5 m 二方路		準都計 (60,200)		
c	朝倉01C - 428	朝倉市		その他	()	不整形	北9 m県道		(都) (60,200)		
d	小郡31K - 37	小郡市		更地	()	ほぼ整形	東23 m県道		「調区」 (70,200)		
e	久留米31K - 1217	久留米市		更地	()	不整形	西14.7 m市道 南4.1 m 角地		(都) (80,200) 特定用途制限地域		
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	(11,494)	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [96.0]	12,033	100 [100.0]	12,033	街路 交通・ 0.0	12,200	
b	(7,143)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,143	100 [56.1]	12,733	接近 環境 0.0	12,900	
c	(8,276)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [68.0]	12,171	100 [95.0]	12,812	画地 行政 +1.0	12,900	
d	(12,382)	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	13,138	100 [106.0]	12,394	その他 0.0	12,500	
e	(9,466)	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,551	100 [72.8]	13,120	[101.0] 100	13,300	
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 +0.06	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -45.0	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	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -32.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	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 -30.0	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	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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		標準地は本来的に自己使用を目的とした工業地であり、賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用はできなかった。					

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