

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
東峰(県) - 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	3,980,000 円	1㎡当たりの価格	4,610 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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	朝倉郡東峰村大字小石原字内野 1 0 2 3 番 1				地積 (㎡)	863	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外
	不整形 1:2.5	住宅 W 1	中規模一般住宅、農家住宅等が点在する住宅地域	北2.5 m 村道、東側道	水道	添田16 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 75 m、南 75 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 40 m、規模			600 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 土砂災害警戒区域		街 2.5 m 村道	交通 添田駅 南西方16 km	法令 都計外		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅、農家住宅等が点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	形状角地	-1.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 4,610 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、東峰村及び周辺市町の農家集落地域である。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。村内における不動産取引が極めて少ないため、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。東峰村は人口の減少や高齢化及び平成29年の九州北部豪雨による災害により、新規の土地需要は少なく地価の下落傾向が今も続いている。							
(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、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、農家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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	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 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	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 4,800 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	人口の減少及び高齢化等により、全般的に土地需要は少なく、不動産取引は停滞している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	国道背後の既存の農家集落地域である。平成29年の豪雨災害等により土地需要はほとんど見られず、地価は下落傾向にある。			
	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。			

(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 - 1219	朝倉市		建付地	()	不整形	南西5 m市道 南東4 m 角地		準都計 (70,200)				
c	朝倉31K - 930	朝倉市		更地	()	不整形	南東7 m県道 北西4.3 m 二方路		都計外				
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	() 6,340	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,302	$\frac{100}{[130.6]}$	4,825	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,830			
b	() 3,848	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	4,034	$\frac{100}{[89.3]}$	4,517	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,520			
c	() 3,636	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	4,509	$\frac{100}{[100.8]}$	4,473	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	4,470			
d	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +28.0	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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 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
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： 4,610 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		既存の一般住宅、農家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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 貞和不動産鑑定株式会社. Row 1: 東峰(県) - 2, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 大西 克則 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,560 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, 0.8 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (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, 都計外 (その他). (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) 公規価示準格と格しをた. (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.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	うきは01C - 1025	うきは市		更地	()	不整形	北3 m市道		準都計 (70,200)	
b	うきは01C - 1022	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	西6.4 m市道		準都計 (70,200)	
c	うきは01C - 1410	うきは市		建付地	()	不整形	東2.5 m市道 北角地		準都計 (70,200)	
d	朝倉01C - 419	朝倉市		建付地	()	ほぼ整形	東7 m県道		(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	() 5,352	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [93.1]	5,749	100 [127.4]	4,513	街路 交通・ 0.0	4,510
b	() 4,107	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [70.0]	5,867	100 [126.3]	4,645	接近 環境 0.0	4,650
c	() 4,255	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	4,681	100 [101.9]	4,594	画地 行政 0.0	4,590
d	() 5,563	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,552	100 [123.4]	4,499	その他 0.0	4,500
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +25.0		
			画地 -5.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0		
			画地 -30.0	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 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0		
			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 -0.03	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 +21.0		
			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： 4,560 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	近隣地域は山間部の農家住宅が主となる地域のため、賃貸需要が弱く、非適用とした。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	貞和不動産鑑定株式会社
東峰(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 大西 克則 印

鑑定評価額	2,950,000 円	1㎡当たりの価格	6,900 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 5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		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	朝倉郡東峰村大字宝珠山字桑ノサコ2116番2				地積(㎡)	427	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外				
	台形 2:1	住宅 W2	農家住宅が点在する県道沿いの住宅地域	東10m 県道	水道	夜明11km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 150m、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 15m、規模		450㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	農家住宅が点在する県道沿いの住宅地域。	街路	東10m 県道	交通施設	J R久大本線 夜明駅 北方 11km	法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制				
	地域要因の将来予測	山間部の県道沿いに農家住宅が点在する住宅地域。今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。一昨年の豪雨災害からの復興も道半ばの状態にあり、高齢化、人口減少等の影響から地価は依然下落傾向にある。										
(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	標準価格	6,900 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	同一需給圏は東峰村及び周辺市町村の農家集落地域。地縁の選好性を有する地元住民が集落を形成しており同一需給圏外からの転入者は少ない。山間部に位置し住環境や生活利便性に弱く、高齢化・過疎化等の影響から土地の需要も極めて弱い。一昨年の豪雨災害により日田彦山線「添田駅」から「夜明駅」間が不通のままでありJ R九州が代行バスを運行している。取引件数が極めて少なく取引価格帯に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	近隣地域及び周辺地域は、山間部に位置する農家住宅が点在する農家住宅地域であるため賃貸需要が殆ど見られない地域である。従って、収益還元法は適用せず、取引事例比較法による試算を行った。標準価格は、市場性に着目して周辺の類似地域において収集した取引事例により試算したものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。以上より、取引事例比較法による標準価格を標準とし、市場の需給動向も踏まえ、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	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
	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 7,200 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	(一般的要因)	東峰村人口は微減傾向。高齢化率も四割を超え上昇傾向にあり福岡県下で最も高い。一昨年の豪雨災害からの復興も道半ばの状態にある。					
	変動率	年間	-4.2 %	半年間	%	(地域要因)	山間部に位置する農家集落地域。過疎化、高齢化及び一昨年の豪雨災害等の影響もあり、不動産市況は厳しい状況が続いている。					
						(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	東峰01C DH - 901	朝倉郡東峰村		建付地	()	不整形	南西11 m国道 北東2.8 m 角地			都計外	
b	朝倉01C - 1215	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	西3 m市道			都計外	
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	大刀洗01C - 1308	三井郡大刀洗町		更地	()	ほぼ台形	東4.2 m町道 北4.9 m 西2 m 三方路			(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	() 9,373	$\frac{100}{[100.0]}$	[96.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	9,305	$\frac{100}{[134.0]}$	6,944	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,940	
b	() 6,340	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,302	$\frac{100}{[92.0]}$	6,850	画地 0.0 行政 0.0	6,850	
c	() 7,637	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	7,668	$\frac{100}{[110.9]}$	6,914	その他 0.0	6,910	
d	() 8,770	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	8,498	$\frac{100}{[123.4]}$	6,887	その他 0.0	6,890	
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 -0.38	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +34.0
			画地 -3.1	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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 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		
c	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 0.0	環境 +18.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0
			画地 -1.1	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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0
			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		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	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	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 6,900 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			% / 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						
	近隣地域は山間部の農家住宅が主となる地域のため、賃貸需要が弱く、非適用とした。						

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

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
東峰(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	3,040,000 円	1㎡当たりの価格	12,700 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) 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	朝倉郡東峰村大字小石原字天神前596番1				地積(㎡)	239	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	3:1	店舗兼住宅 W2	小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ商業地域	西8m 国道、北側道	水道	添田16km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0m、西 30m、南 150m、北 40m			標準的使用	店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 10m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m国道	交通施設	添田駅 南西方16km	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ地域であるが、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	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	12,700 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、東峰村及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。需要の中心となる価格帯は、村内における不動産取引が極めて少ないため、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。東峰村は人口の減少や高齢化及び平成29年の九州北部豪雨による災害により、商業地の土地需要は少なく地価の下落傾向が続いている。							
(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、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、当該地域は自用の小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ地域であり、賃貸需要はほとんど認められず、収益性に馴染まないため適用しなかった。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) 公称価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 13,300 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口の減少及び高齢化等により、全般的に土地需要は少なく、不動産取引は停滞している。			
	- 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)	国道沿いの商業地域であるが、繁華性は低い。平成29年の豪雨災害等により土地需要はほとんど見られず、地価は下落傾向にある。			
	代表標準地 標準地	標準地		(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	-4.5 %	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)	
b	うきは01C - 1415	うきは市		貸家 建付地	()	長方形	南10 m国道 西3 m 角地		準都計 (70,200)	
c	うきは01C - 1402	うきは市		更地	()	ほぼ長 方形	南西11.6 m国道 東3.4 m 角地		準都計 (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	() 18,242	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	17,463	100 [132.6]	13,170	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,600
b	() 9,987	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,867	100 [80.3]	12,288	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	12,700
c	() 8,123	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,026	100 [70.7]	11,352	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	11,700
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		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	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		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 [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 -0.16	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 +2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
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 +6.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	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 -32.0		
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： 12,700 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 小規模店舗、窯元等が建ち並ぶ地域であるが、賃貸需要はほとんど認められず、収益性に馴染まないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ