

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	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	34,400 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価又は倍率	[令和6年1月]	27,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和6年6月21日	(5)価格の種類	正常価格	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	①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					②地積 (㎡) (467)		⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧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	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m										②標準の使用		低層住宅地			
	③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															
	④地域的特性		特記 特になし				街 5 m 市道		交通 甘鉄甘木駅 南東方600 m		法令 (都) 1 住居 (60,200)							
			事項				路		施設		規制							
	⑤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である。周辺ではミニ分譲の開発もみられ、今後も地価は緩やかながらも上昇傾向で推移すると予測する。															
(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		比準価格 35,300 円/㎡															
	収益還元法		収益価格 28,800 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	同一需給圏は、旧甘木市を中心にその周辺の住宅地域である。中心となる需要者は市内に居住するサラリーマン世帯等の一次取得者のほか、転売を目的とした不動産業者、収益物件の取得を目的とした不動産投資家等も含まれる。市中心部においてミニ分譲が活発に行われており、売れ行きも比較的堅調である。需要の中心となる価格帯は土地のみで1,600万円前後、新築の戸建住宅であれば3,500万円～4,000万円前後である。																	
(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、市場参加者及び最有効使用が類似する住宅地の取引事例から求めたものであり、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、想定項目が多く、手法の信頼性としては相対的に低い。また、住宅地の価格は、収益性よりも快適性、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、市場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) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準 街路 地 街路			
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100				準 交通 域 交通					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準 街路 0.0 地 街路 -1.0			
	筑前(県) - 1												準 交通 0.0 域 交通 -3.0					
	前年指定基準地の価格 26,400 円/㎡		[106.4] 100		100 [100.0]		100 [81.6]		[100.0] 100		34,400		化 環境 0.0 要 環境 -15.0					
(10) 対年々象標の基準価格の等前か	①ー1 対象基準地の検討				③ 価格変動状況要因の		(一般的要因)		人口は減少、世帯数は微増傾向である。旧甘木市の不動産需要は戸建て分譲地を中心に比較的堅調に対し、郊外の不動産需要は弱い。									
	■継続 □新規 前年標準価格 33,300 円/㎡								(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。周辺ではミニ分譲も見られ、売れ行きも比較的良好である。							
	①ー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						(個別的要因)		個別的要因に変動はない。									
	公示価格 円/㎡																	
	②変動率		年間 +3.3 %		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	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	朝倉 6 C - 702	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道 北西2.3 m 角地		1 住居 (70,180)	
b	朝倉 6 C - 403	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m道路		(都) 1 低専 (40,60)	
c	朝倉 6 C - 1217	朝倉市		建付地	()	不整形	南6 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
d	朝倉 6 K - 301	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		(都) (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 35,266	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,266	$\frac{100}{[101.8]}$	34,642	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	34,600
b	() 32,303	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	32,719	$\frac{100}{[92.2]}$	35,487		35,500
c	() 38,670	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	42,663	$\frac{100}{[110.7]}$	38,539		38,500
d	() 37,812	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,173	$\frac{100}{[110.7]}$	35,387		35,400
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 +0.25	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	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 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 +0.37	街路 0.0 画地 -8.0	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 +13.0		
d	正常	%/月 +0.30	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 +13.0		
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： 35,300 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,593,882	1,719,300	5,874,582	5,348,520	526,062	(0.9729) 511,806	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	13,468,579 円 (28,800 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		240.00		W 2 F		480.00				
⑤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				
⑥想定建物の概要		2 L D K、約 6 0 ㎡を想定			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,230	295,200	1.0 2.0	295,200 590,400		
2 ~ 2	共同住宅	240.00	100.0	240.00	1,270	304,800	1.0 2.0	304,800 609,600		
~										
~										
~										
計		480.00	100.0	480.00		600,000		600,000 1,200,000		
⑨年額支払賃料				600,000 円 × 12ヶ月 = 7,200,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は計上しない						
⑪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						
⑫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						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				7,200,000 円 × 5.0 % + 480,000 円 × 5.0 % = 384,000 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				7,296,000 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				600,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,700 円						
⑯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 %) 1,200,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 292,182 円						
⑰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						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				7,593,882 円 (16,261 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	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	朝倉 6 C (賃) - 1201	875 (839)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	1,280	対象基準階の 月額実賃料 1,328 円/㎡
b	朝倉 6 K (賃) - 303	1,600 (1,567)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	1,375	月額支払賃料 (1,270 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
①修繕費	522,900 円	74,700,000 × 0.7 %
②維持管理費	384,000 円	7,680,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 28,100 円	査定額
	建物 634,900 円	74,700,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	74,700 円	74,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	74,700 円	74,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,719,300 円 (	3,682 円/㎡) (経費率 22.6 %)

(3)-6 基本利率等

① r : 基本利率	4.2 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格: 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格: 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
④ c : 設備割合 (設備価格: 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9729

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項 目	査 定 額	算 出 根 拠
①建物等の初期投資額	74,700,000 円	設計監理料率 151,000 円/㎡ × 480.00 ㎡ × (100% + 3.00 %)
②元利通増償還率	0.0716	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0566 × 40 % + 0.0779 × 40 % + 0.0889 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,348,520 円 (11,453 円/㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	7,593,882 円
②総費用	1,719,300 円
③純収益 ①－②	5,874,582 円
④建物等に帰属する純収益	5,348,520 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	526,062 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	511,806 円 (1,096 円/㎡)

(3)-9 土地の収益価格

還元利回り (r-g) 3.8 %

13,468,579 円 (28,800 円/㎡)

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	2,700,000 円	1㎡当たりの価格	10,700 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	①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				②地積 (㎡)	252 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 50 m					②標準の使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、		奥行 約 29 m、		規模 260 m ² 程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特になし			街路 5. 5 m 市道	交通施設	甘鉄甘木駅 南東方7 km		法令規制	準都計 (60,200)	
		⑤地域要因の将来予測										
(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 10,700 円／m ²										
	収益還元法	収益価格 / 円／m ²										
	原価法	積算価格 / 円／m ²										
	開発法	開発法による価格 / 円／m ²										
(6)市場の特性		同一需給圏は、朝倉市郊外の農家住宅等が存する地域である。中心となる需要者は、地域内居住者及び地縁的選好性を有する個人が中心となり、他エリアからの流入はほとんどない。朝倉市中心部と異なりミニ開発もなく、不動産取引も少ないため、地価は軟調に推移している。需要の中心となる価格帯は敷地規模により異なるが、土地のみで3 0 0万円程度、新築戸建で2，0 0 0万円～3，0 0 0万円程度と史料する。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、自用の一般住宅を中心とした住宅地域であり、共同住宅はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟な地域である。そのため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準として、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／m ²)	⑦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／m ²	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／m ²)	⑦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／m ²	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,900 円／m ²				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 人口は減少、世帯数は微増傾向である。旧甘木市の不動産需要は戸建て分譲地を中心に比較的堅調に対し、郊外の不動産需要は弱い。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円／m ²					〔地域要因〕 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、地価は弱含みである。						
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-1.8 %	半年間		%						

3 試算価格算定内訳

朝倉(県)

— 2

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	朝倉 6 C - 409	朝倉市			更地	()	不整形	北東5 m市道		準都計 (60,200)
b	朝倉 6 C - 1002	朝倉市			更地	()	ほぼ長方形	北4.2 m市道		準都計 (60,200)
c	朝倉 6 C - 907	朝倉市			建付地	()	台形	南西10 m国道 東5 m 角地		準都計 (70,200)
d	朝倉 6 C - 703	朝倉市			建付地	()	ほぼ台形	南東4.5 m市道		(都) (60,200)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 10,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[\text{ / }]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	12,439	$\frac{100}{[111.0]}$	11,206	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	11,200
b	() 12,694	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[\text{ / }]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,567	$\frac{100}{[112.9]}$	11,131		11,100
c	() 11,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	10,809	$\frac{100}{[106.1]}$	10,188		10,200
d	() 6,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,157	$\frac{100}{[91.1]}$	10,052		10,100
e	()	$\frac{100}{[\text{ }]}$	$\frac{[\text{ }]}{100}$	$\frac{100}{[\text{ }]}$	$\frac{100}{[\text{ }]}$		$\frac{100}{[\text{ }]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 -0.07	街路 0.0 画地 -15.0	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 +11.0		
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +14.0		
c	正常	%／月 -0.18	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	%／月 0.00	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 -8.0		
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： 10,700 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,800 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) 要 因 (地 域) 要 因 (個別的) 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。 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。 個別要因に変動はない。
	①－2 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/㎡				
	②変動率	年間 -1.3 % 半年間 %			

3 試算価格算定内訳

朝倉(県) - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	朝倉 6 C - 1208	朝倉市		建付地	()	長方形	北東 6.5 m 市道 南東 2.8 m 角地		(都) (70,200)	
b	うきは 6 C - 1201	うきは市		更地	()	不整形	北東 6 m 市道 南 2.8 m 角地		準都計 (70,200)	
c	うきは 6 C - 1204	うきは市		貸家 建付地	()	不整形	北 7.5 m 県道 南 2.5 m 角地		準都計 (70,200)	
d	うきは 6 C - 1209	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	南 6 m 市道 東 1 m 角地		都計外 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 8,443	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,853	$\frac{100}{[114.9]}$	7,705	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	7,710
b	() 7,766	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	8,115	$\frac{100}{[100.7]}$	8,059		8,060
c	() 6,301	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.1]}$	7,567	$\frac{100}{[100.7]}$	7,514		7,510
d	() 8,215	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,240	$\frac{100}{[100.7]}$	8,183		8,180
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 +0.98	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 -1.5 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.24	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 +0.07	街路 0.0 画地 -15.9	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 +6.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +0.07	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 +6.0 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： 7,700 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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ぶ実需を主とした地域であるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
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	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	21,200 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 15 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			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	①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					②地積 (㎡)	885	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧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	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 100 m、北2,000 m					②標準の使用		戸建住宅地			
	③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										
	④地域的特性		特記 特にない			街 3. 5 m県道		交通 甘木鉄道甘木駅 南東 方 1.7 km		法令 (都) 1 住居 (60,160)			
			事項			路		施設		規制			
	⑤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 21,200 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ＳＣ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1，6 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 示標準 価と 格し をた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 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	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 21,000 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 要 因 の	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。								
	①－2 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/㎡				農家住宅、一般住宅等が混在する既成の住宅地域である。地価の水準は上昇基調で推移している。								
					個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %												

3 試算価格算定内訳

朝倉(県)

— 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	朝倉 6 C - 301	朝倉市		更地	()	正方形	北4 m町道		(都) 1 低専 (40,60)	
b	朝倉 6 C - 904	朝倉市		更地	()	不整形	北西3.4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
c	朝倉 6 C - 1202	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北東5 m市道 東2.2 m 角地		(都) 1 住居 (60,200)	
d	朝倉 6 C - 501	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北3.7 m市道 西2.6 m 南4 m 三方路		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 24,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,778	$\frac{100}{[117.3]}$	21,124	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	21,100
b	() 16,240	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	24,198	$\frac{100}{[113.1]}$	21,395		21,400
c	() 18,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[89.6]}$	21,780	$\frac{100}{[108.1]}$	20,148		20,100
d	() 23,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,018	$\frac{100}{[103.0]}$	22,348		22,300
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 +0.30	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 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	%/月 +0.33	街路 0.0 画地 -30.0	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		
c	正常	%/月 +0.31	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 -13.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.08	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 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： 21,200 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															
①造成事例番号			—			②所在及び地番									
③素地の取得価格 (円/㎡)		④事情補正		⑤時点修正		⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正		⑨時点修正		⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)		⑫標準化補正		⑬時点修正		⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較		⑰個別的要因の比較		⑱再調達原価 (円/㎡)	
		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100								⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
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	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	31,200 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 15 日	(6)路 線 価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①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				②地積 (㎡)	462	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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ぶ住宅地域	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	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 100 m		②標準の使用	戸建住宅地			
	③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						
	④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)	
	⑤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 31,200 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、地縁的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, 2 0 0 万円～1, 6 0 0 万円程度、新築の戸建住宅の場合は約 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、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 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	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 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ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 30,000 円/㎡			③価 格 変 動 状 況 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。				
	①ー 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) 中規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。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。				
	②変動率	年間 +4.0 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

朝倉(県)

－ 5

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	朝倉 6 C - 402	朝倉市		建付地	()	ほぼ正方形	南西 6 m 道路		(都) 1 低専 (40,60)	
b	朝倉 6 C - 405	朝倉市		建付地	()	ほぼ整形	南東 6 m 市道		(都) 1 住居 (60,200)	
c	朝倉 6 C - 410	朝倉市		更地	()	ほぼ正方形	南東 4 m 市道		(都) 1 住居 (60,160)	
d	朝倉 6 C - 1003	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	東 10 m 県道		(都) (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 31,736	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,643	$\frac{100}{[101.0]}$	31,330	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	32,300
b	() 30,090	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,692	$\frac{100}{[103.0]}$	29,798		30,700
c	() 31,317	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,599	$\frac{100}{[106.0]}$	29,810		30,700
d	() 25,411	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,614	$\frac{100}{[86.3]}$	29,680		30,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
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 +0.33	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.33	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 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.30	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 +5.0		
d	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 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： 31,200 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
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	4,660,000 円		1㎡当たりの価格	12,900 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	①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					②地積 (㎡)	361 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 100 m、北1,000 m					②標準的使用		戸建住宅地				
	③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			
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		7 m市道		交通施設		筑後大石駅 北西方 2.8 km	法令 準都計 (60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測		旧杷木町エリアのほぼ中心部に位置する一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域である。九州北部豪雨による影響で、農地の一部は未だ復旧されておらず整備中である。地価は緩やかな下落基調で推移している。											
(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 12,900 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、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)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 交通 環境 環境 画地 行政 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	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0				
	朝倉(県) - 2								交通 0.0	域 交通 -4.0				
									環境 0.0	要 環境 -12.0				
	前年指定基準地の価格		[98.2]	100	100	[100.0]	12,800	補 画地 0.0	因 行政 0.0					
	10,900 円/㎡		100	[100.0]	[83.6]	100		正 行政 0.0	その他 0.0					
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 13,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	{ 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。							
	①-2 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 - 公示価格 円/㎡						{ 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。						
	②変動率 年間 -0.8 % 半年間 %							{ 個別的要因 }	個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

朝倉(県)

— 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	朝倉 6 C - 304	朝倉市		建付地	()	ほぼ整形	北8.5 m国道 南5.4 m 二方路		準都計 (70,200)	
b	朝倉 6 C - 409	朝倉市		更地	()	不整形	北東5 m市道		準都計 (60,200)	
c	朝倉 6 C - 1207	朝倉市		建付地	()	台形	南15 m市道		(都) (60,200)	
d	朝倉 6 C - 701	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北4.5 m市道		(都) (60,200)	
e					()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 12,648	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,648	$\frac{100}{[102.0]}$	12,400	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	12,400
b	() 10,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	12,439	$\frac{100}{[94.1]}$	13,219		13,200
c	() 14,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	14,226	$\frac{100}{[110.8]}$	12,839		12,800
d	() 12,894	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	16,118	$\frac{100}{[120.5]}$	13,376		13,400
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 +0.30	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 -15.0	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 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.08	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 +8.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +14.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	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 -8.0 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： 12,900 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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	3,290,000 円	1㎡当たりの価格	6,900 円／㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①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					②地積 (㎡)	477 ()	⑨法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			②標準的使用		戸建住宅地										
	③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															
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路		5m県道		交通施設	うきは駅 北方5.5 km	法令規制	都計外				
	⑤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 6,900 円/㎡							(4)対象基準地の個別的要因		ない						
	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5 0 0㎡で3 4 0～3 6 0万円程度と思路される。																	
(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 示準格 価と 格し をた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比 較		⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 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	①指定基準地番号		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比 較		⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 10,900 円/㎡		[98.2] 100		100 [100.0]		100 [156.8]		[100.0] 100		6,830							
(10)対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,000 円/㎡				③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。									
	①ー 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〕		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。									
							〔個別 的要因〕		個別要因に変動はない。									
	②変動率		年間	-1.4 %	半年間	%												

3 試算価格算定内訳

朝倉(県)

－ 7

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	朝倉 6 C - 1206	朝倉市		建付地	()	ほぼ整形	東 6 m 市道		(都) (60,200)	
b	うきは 6 C - 1005	うきは市		更地	()	ほぼ台形	接面道路なし		準都計 (70,200)	
c	うきは 6 C - 1203	うきは市		建付地	()	長方形	東 3.5 m 市道 北 2.4 m 準角地		準都計 (80,200)	
d	うきは 6 K - 1002	うきは市		建付地	()	ほぼ台形	東 5.5 m 県道 南 1.2 m 角地		準都計 (80,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 5,631	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,575	$\frac{100}{[80.5]}$	6,925	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	6,930
b	() 5,733	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	6,510	$\frac{100}{[92.1]}$	7,068		7,070
c	() 5,878	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	5,901	$\frac{100}{[86.7]}$	6,806		6,810
d	() 8,353	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	8,361	$\frac{100}{[114.4]}$	7,309		7,310
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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -17.0		
			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 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.5	交通・接近 +3.5	環境 -15.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +0.5	交通・接近 +3.5	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			
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： 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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ぶ実需を主とした地域であるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。				

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
朝倉（県）－8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額	6,420,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					朝倉市石成字原山170番10			②地積 (㎡)	563 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (60,200)		
	台形 1:2	住宅 L S 2	一般住宅と農家住宅等が見られる住宅地域		西5.8 m 市道	下水	甘鉄甘木5.2 km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m					②標準的使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、		奥行 約 33 m、		規模 530 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	特になし			街路	5.8 m 市道	交通施設	甘鉄甘木駅 南東方 5.2 km	法令規制	準都計 (60,200)
					路						
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅と農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。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 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	同一需給圏の範囲は、朝倉市内の戸建住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、市内及び周辺市町村へ通勤する給与所得者等であり、市外からの転入は総じて少ない。需給動向としては、朝倉市郊外の住宅地域は不動産の取引件数も少なく、住宅地としての需要は低調な傾向にある。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650万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	一般住宅と農家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) 公規価示標準地番号と格しをた	①□代表標準地 □標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	街路交通環境画地行政その他				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因その他
	朝倉(県) - 2								街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格 10,900 円/㎡		[98.2] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	11,200		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 11,500 円/㎡			③価格変動形成要因の	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。						
	①-2 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/㎡				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下落基調で推移している。						
	②変動率				個別的要因に変動はない。						
	年間	-0.9 %	半年間		%						

3 試算価格算定内訳

朝倉(県) - 8 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	朝倉 6 C - 505	朝倉市			更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)
b	朝倉 6 C - 1218	朝倉市			底地	()	不整形	東10 m市道 南3.5 m 二方路		(都) 1 低専 (40,60) 高さ制限最高10m
c	朝倉 6 K - 1211	朝倉市			更地	()	長方形	北東7.5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)
d	朝倉 6 C - 504	朝倉市			更地	()	袋地等	南東3 m市道		(都) 商業 (90,240)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 12,403	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,841	$\frac{100}{[112.2]}$	11,445	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	11,400
b	() 12,707	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.9]}$	13,829	$\frac{100}{[124.6]}$	11,099		11,100
c	() 13,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	15,403	$\frac{100}{[131.2]}$	11,740		11,700
d	() 8,439	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[59.4]}$	14,363	$\frac{100}{[118.4]}$	12,131		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 +0.28	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 +0.37	街路 0.0 画地 -7.1	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 +7.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 -12.0	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 +9.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	%/月 +0.28	街路 -1.0 画地 -40.0	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 +9.0 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： 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①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			②地積 (㎡)	232 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 100m				②標準の使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、		奥行 約 20 m、		規模 250 m ² 程度、		形状 長方形	
	④地域的特性	特記	特になし		街	4m市道	交通	筑後大石駅 北東方 3.5 km	法令 準都計 (60,200)
		事項			路		施設		規制
	⑤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) 最も有効使用の判定	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	9,000 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220～240万円程度と思考される。
----------	--

(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 示準格 価と 格し をた	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別 的要因 の比 較	⑥ 対象基準 地の規 準価 (円/㎡)	⑦ 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/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$				

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	+1.5
	朝倉(県)	— 2						準	交通	0.0	域	交通	0.0
	前年指定基準地の価格	[98.2]	100	100	[100.0]	8,790		化	環境	0.0	要	環境	+20.0
	10,900 円/㎡	100	[100.0]	[121.8]	100			補	画地	0.0	因	行政	0.0
								正	行政	0.0	その他	0.0	
							その他	0.0					

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,100 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 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。 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。 個別要因に変動はない。
	①－2 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/㎡				
	②変動率	年間 -1.1 % 半年間 %			

3 試算価格算定内訳

朝倉(県)

- 9

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	朝倉 6 C - 907	朝倉市		建付地	()	台形	南西10 m国道 東5 m 角地		準都計 (70,200)	
b	うきは 6 C - 1206	うきは市		建付地	()	ほぼ整形	北7.5 m市道 東2.5 m 角地		準都計 (80,200)	
c	うきは 6 C DH - 1001	うきは市		更地	()	ほぼ台形	北西9.8 m市道 北7.2 m 西7.6 m 三方路		準都計 (80,200)	
d	うきは 6 K - 1006	うきは市		建付地	()	ほぼ正方形	北3.6 m市道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 11,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	10,809	$\frac{100}{[120.1]}$	9,000	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	9,000
b	() 10,155	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	10,227	$\frac{100}{[110.3]}$	9,272		9,270
c	() 8,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[118.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	9,931	$\frac{100}{[108.1]}$	9,187		9,190
d	() 7,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,243	$\frac{100}{[92.9]}$	8,873		8,870
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 -0.18	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 -1.5 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	%/月 -0.06	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 -3.0	街路 +3.5 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +1.03	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.24	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 -0.5 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 -8.0		
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： 9,000 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											
①造成事例番号			—			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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ぶ実需を主とした地域であるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。				

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
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	15,700,000 円		1㎡当たりの価格	50,500 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	39,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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	①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					②地積 (㎡)	310 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)		
	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				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 300 m、南 50 m、北 30 m			②標準の使用		店舗兼住宅地		
	③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			
	④地域的特性		特記事項 特にない		街路 2 0 m 県道		交通施設 甘木鉄道甘木駅 南東方 600 m		法令規制 (都) 近商 (90,200) 準防	
	⑤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 52,000 円/㎡						
		収益還元法		収益価格 44,600 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、地縁的選好性を有する地元の小規模事業者等である。需給動向としては、幹線道路沿いで店舗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。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) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 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	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 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) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 48,000 円/㎡			③ 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。					
	①－2 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 ー 公示価格 円/㎡				〔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、値頃感から地価の水準は上昇基調で推移している。					
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +5.2 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

朝倉(県) 5 - 1

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	筑前6 C - 707	朝倉郡筑前町		更地	()	不整形	南東9 m国道 西6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
b	筑前6 C - 314	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ長方形	北東7.5 m県道		(都) 近商 (90,200)	
c	朝倉6 C - 406	朝倉市		更地	()	不整形	南東6 m市道 北西2.4 m 二方路		(都) 商業 (100,360)	
d	-				()					
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 41,540	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	44,298	$\frac{100}{[84.8]}$	52,238	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	52,200
b	() 40,358	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,367	$\frac{100}{[79.6]}$	51,969		52,000
c	() 58,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.6]}$	55,912	$\frac{100}{[109.0]}$	51,295		51,300
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 +0.63	街路 0.0 画地 -2.1	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 -7.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	%/月 +0.50	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	%/月 +0.27	街路 0.0 画地 +6.6	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 +16.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 52,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	8,623,066	1,759,604	6,863,462	6,312,500	550,962	(0.9534) 525,287	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	13,823,342 円 (44,600 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		200.00		S 3 F		600.00				
⑤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				
⑥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			⑦有効率 88.3 % の理由		標準的なレンタル比を採用			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	85.0	170.00	1,750	297,500	6.0	1,785,000		
2 ~ 3	住宅	200.00	90.0	180.00	1,240	223,200	2.0	446,400		
~										
~										
~										
計		600.00	88.3	530.00		743,900		1,785,000 892,800		
⑨月額支払賃料				743,900 円 × 12ヶ月 = 8,926,800 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
⑫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						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				8,926,800 円 × 6.0 % + 円 × % = 535,608 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				8,391,192 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,785,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 16,779 円						
⑯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 %) 892,800 円 × 94.0 % × 0.2563 = 215,095 円						
⑰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						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				8,623,066 円 (27,816 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	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	小郡 6 K (賃) — 1001	1,357 (1,326)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,885	対象基準階の 月額実賃料 1,759 円/㎡
b	大刀洗 6 K (賃) — 1001	1,188 (1,184)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[79.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,671	月額支払賃料 (1,750 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	
①修繕費	505,000 円	101,000,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	267,804 円	8,926,800 ×	3.0 %	
③公租公課	土地	27,300 円	査定額	
	建物	757,500 円	101,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	101,000 円	101,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	101,000 円	101,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	1,759,604 円 (5,676 円／㎡) (経費率 20.4 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	4.2 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9534	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	101,000,000 円	設計監理料率 164,000 円／㎡× 600.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0625	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 × 40 % + 0.0628 × 40 % + 0.0889 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,312,500 円 (20,363 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	8,623,066 円			
②総費用	1,759,604 円			
③純収益 ①－②	6,863,462 円			
④建物等に帰属する純収益	6,312,500 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	550,962 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	525,287 円 (1,694 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.8 %		
13,823,342 円 (		44,600 円／㎡)		

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	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,200 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①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5 3 6 番 1 0 外					②地積 (㎡)	522 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200)	(その他) 土砂災害警戒区域
	長方形 1：1.5	店舗兼住宅 W 1	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		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m			②標準の使用	低層店舗地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項 特になし		街路 1 5 m国道	交通施設 筑後大石駅 北西方 2.2 km	法令規制	準都計 (60,200) 土砂災害警戒区域	
	⑤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 15,600 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) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,400 円/㎡			③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。			
	①－2 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〕 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。			
	公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕 個別要因に変動はない。			
	②変動率	年間 -1.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

朝倉(県) 5 - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	朝倉 6 C - 304	朝倉市		建付地	()	ほぼ整形	北8.5 m国道 南5.4 m 二方路		準都計 (70,200)	
b	うきは 6 C - 1008	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	東13.8 m県道 西4.4 m 二方路		準都計 (80,200)	
c	うきは 6 C - 1010	うきは市		更地	()	不整形	南8.2 m国道		準都計 (70,200)	
d	うきは 6 C - 1006	うきは市		更地	()	長方形	北7 m市道 南1.8 m 二方路		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 12,648	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,648	$\frac{100}{[65.3]}$	19,369	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	19,400
b	() 16,002	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	16,113	$\frac{100}{[82.0]}$	19,650		19,700
c	() 12,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	13,256	$\frac{100}{[68.2]}$	19,437		19,400
d	() 15,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15,054	$\frac{100}{[80.8]}$	18,631		18,600
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 +0.30	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 -32.0		
b	正常	%/月 +0.24	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -18.0		
c	正常	%/月 +0.33	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 -4.5 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	%/月 +0.14	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 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： 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,278,602	517,500	1,761,102	1,392,930	368,172	(0.9742) 358,673	(4.8 - 0.4) 4.4 %
	⑧収益価格	8,151,659 円 (15,600 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		130.00		S 1 F		130.00				
⑤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				
⑥想定建物の概要		S 造平家店舗の一棟貸しを想定			⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	130.00	100.0	130.00	1,550	201,500	3.0	604,500		
~										
~										
~										
~										
計		130.00	100.0	130.00		201,500		604,500		
⑨月額支払賃料					201,500 円 × 12ヶ月 = 2,418,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b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					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金で充当 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))					2,418,000 円 × 6.0 % + 円 × 6.0 % = 145,080 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					2,272,920 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					604,500 円 × 94.0 % × 1.00 % = 5,682 円					
⑯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					
⑰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					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					2,278,602 円 (4,365 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	朝倉 6 C (賃) - 1204	1,326 (1,246)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,473	対象基準階の 月額実質賃料 1,554 円/㎡ 月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
b	朝倉 6 C (賃) - 301	1,336 (1,333)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,572	
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	
①修繕費	100,500 円	20,100,000 ×	0.5 %
②維持管理費	120,900 円	2,418,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地 105,200 円	査定額	
	建物 150,700 円	20,100,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	20,100 円	20,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	20,100 円	20,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	517,500 円 (991 円／㎡) (経費率 22.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	
①建物等の初期投資額	20,100,000 円	設計監理料率 150,000 円／㎡× 130.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②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 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,392,930 円 (2,668 円／㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	2,278,602 円		
②総費用	517,500 円		
③純収益 ①－②	1,761,102 円		
④建物等に帰属する純収益	1,392,930 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	368,172 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	358,673 円 (687 円／㎡)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		4.4 %	
8,151,659 円 (		15,600 円／㎡)	

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	9,640,000 円	1㎡当たりの価格	17,400 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	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	①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				②地積(㎡)	554	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 30 m、北 200 m			②標準的使用		低層店舗地	
	③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		
	④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	準都計(60,200)
		⑤地域要因の将来予測		低層店舗を中心に戸建住宅等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ており、店舗需要は弱く、戸建住宅に置き換わっている等衰退傾向であり、今後も同様の傾向が継続するものと予測する。					
(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	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 17,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 13,800 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	同一需給圏は朝倉市全域及び隣接する市町等の商業地域のほか、混在住宅地域も含まれる。需要者の中心は、地場の事業者のほか、全国展開を行っている店舗運営会社である。近年では、郊外型大規模店舗へ顧客が流出しており、基準地が存する近隣地域の商業繁華性は衰退傾向にあるため、不動産需要は弱く地価は下落傾向が続いている。なお、需要の中心価格帯は不動産の取引件数が少ないため、見出し難い。								
(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性を有する取引事例を採用し、適切に試算されており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、各種想定項目が多く、手法の信頼性としては相対的に低い。従って、市場性を反映した比準価格を重視し収益価格を参考にして、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 17,800 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	人口は減少、世帯数は微増傾向である。旧甘木市の不動産需要は戸建て分譲地を中心に比較的堅調に対し、郊外の不動産需要は弱い。			
	①ー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。地域経済は停滞しており、店舗等の敷地としての需要は依然弱く、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。			
	②変動率	年間 -2.2 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

朝倉(県) 5 - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	朝倉 6 C - 701	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	北4.5 m市道		(都) (60,200)	
b	朝倉 6 C - 1003	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	東10 m県道		(都) (60,200)	
c	朝倉 6 C - 1212	朝倉市		更地	()	不整形	北3 m市道 西1.7 m 角地		(都) 1 住居 (60,160)	
d	朝倉 6 K - 1211	朝倉市		更地	()	長方形	北東7.5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 12,894	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	16,118	$\frac{100}{[92.9]}$	17,350	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	17,700
b	() 25,411	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,614	$\frac{100}{[138.2]}$	18,534		18,900
c	() 16,818	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	17,824	$\frac{100}{[98.1]}$	18,169		18,500
d	() 13,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	15,403	$\frac{100}{[98.7]}$	15,606		15,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +1.0		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +41.0		
c	正常	%/月 +0.28	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 -10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +9.0		
d	正常	%/月 +0.28	街路 0.0 画地 -12.0	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 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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,700 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,878,888	814,740	3,064,148	2,741,760	322,388	(0.9753) 314,425	(4.5 - 0.4) 4.1 %
	⑧収益価格	7,668,902 円 (13,800 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		200.00		S 1 F		200.00				
⑤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				
⑥想定建物の概要	店舗の一棟貸しを想定			⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	1,690	338,000	8.0	2,704,000		
~										
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		338,000		2,704,000		
⑨月額支払賃料					338,000 円 × 12ヶ月 = 4,056,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠					共益費は計上しない					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫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					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))					4,056,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 202,800 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					3,853,200 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,704,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 25,688 円					
⑯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					
⑰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					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					3,878,888 円 (7,002 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	朝倉 6 C (賃) - 1204	1,326 (1,246)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,637	対象基準階の 月額実質賃料 1,700 円/㎡
b	朝倉 6 C (賃) - 301	1,336 (1,333)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,758	月額支払賃料 (1,690 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	
①修繕費	163,200 円	40,800,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	162,240 円	4,056,000 ×	4.0 %	
③公租公課	土地	60,900 円	査定額	
	建物	346,800 円	40,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	40,800 円	40,800,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	40,800 円	40,800,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	814,740 円 (1,471 円／㎡) (経費率 21.0 %)			

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.5 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9753

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	40,800,000 円	設計監理料率 198,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0672	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 × 40 % + 0.0648 × 30 % + 0.0908 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,741,760 円 (4,949 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	3,878,888 円
②総費用	814,740 円
③純収益 ①－②	3,064,148 円
④建物等に帰属する純収益	2,741,760 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	322,388 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	314,425 円 (568 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	4.1 %
7,668,902 円 (13,800 円／㎡)		

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	124,000,000 円	1㎡当たりの価格	77,200 円／㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	60,000 円／㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①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					②地積 (㎡)	1,601 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)			
	正方形	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	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用	低層店舗地			
	③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							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1 5 m市道	交通施設	甘木鉄道甘木駅 南方 1.7 km	法令規制	(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いにロードサイド店舗等が建ち並ぶ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 79,600 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 68,100 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) 公規価額と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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) 対年ら象標の基準価額討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 73,000 円/㎡			③ 価格変動状況形成要因の	(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。					
	①ー 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) 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/㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +5.8 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	小郡6C - 233	小郡市		更地	()	ほぼ整形	西17 m県道 東5.7 m 二方路		準工 (70,200)	
b	小郡6C - 1312	小郡市		建付地	()	ほぼ台形	東18.1 m県道 南8.4 m 南西4.2 m 三方路		1住居 (70,200) 地区計画等 景観計画区域	
c	小郡6K - 630	小郡市		建付地	()	ほぼ長方形	南東11 m国道 西5 m 角地		「調区」 (80,200)	
d	筑紫野6C - 804	筑紫野市		建付地	()	不整形	南20 m県道 東4.3 m 角地		1住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 72,521	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,662	$\frac{100}{[89.8]}$	80,915	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	80,900
b	() 74,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	76,281	$\frac{100}{[97.5]}$	78,237		78,200
c	() 64,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	72,361	$\frac{100}{[91.0]}$	79,518		79,500
d	() 77,544	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	84,026	$\frac{100}{[105.1]}$	79,949		79,900
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	エ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.80	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 +1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
b	正常	%/月 +0.96	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -9.0		
c	正常	%/月 +1.67	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 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -6.0		
d	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 -3.1	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		
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： 79,600 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	12,316,275	2,632,900	9,683,375	5,437,680	4,245,695	(0.9763) 4,145,072	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	109,080,842 円 (68,100 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		500.00		S 1 F		500.00				
⑤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				
⑥想定建物の概要		店舗の一棟貸しを想定			⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b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		
⑨年額支払賃料					1,075,000 円 × 12ヶ月 = 12,900,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円					
⑫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					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))					12,900,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 645,000 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					12,255,000 円					
⑮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					
⑯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					
⑰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					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	筑紫野 6 C (賃) — 801	2,824 (2,786)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,353	対象基準階の 月額実質賃料 2,161 円/㎡ 月額支払賃料 (2,150 円/㎡)
b	小郡 6 C (賃) — 201	1,482 (1,482)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,984	
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
①修繕費	417,000 円	83,400,000 × 0.5 %
②維持管理費	645,000 円	12,900,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 778,600 円	査定額
	建物 625,500 円	83,400,000 × 50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	83,400 円	83,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	83,400 円	83,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,632,900 円 (	1,645 円/㎡) (経費率 21.4 %)

(3)-6 基本利率等

① r : 基本利率	4.2 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格: 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格: 建物等価格)	30 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c : 設備割合 (設備価格: 建物等価格)	30 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9763

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項 目	査 定 額	算 出 根 拠
①建物等の初期投資額	83,400,000 円	設計監理料率 162,000 円/㎡ × 500.00 ㎡ × (100% + 3.00 %)
②元利通増償還率	0.0652	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 × 40 % + 0.0628 × 30 % + 0.0889 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,437,680 円 (3,396 円/㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	12,316,275 円
②総費用	2,632,900 円
③純収益 ①－②	9,683,375 円
④建物等に帰属する純収益	5,437,680 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	4,245,695 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,145,072 円 (2,589 円/㎡)

(3)-9 土地の収益価格

還元利回り (r-g) 3.8 %

109,080,842 円 (68,100 円/㎡)

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	462,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 円／㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 朝倉市屋永字西原4070番外					②地積 (㎡)	22,001 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲		東 250 m、西 0 m、南 250 m、北 250 m		②標準の使用	工場地		
	③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					
	④地域的特性	特記 特になし 事項		街 9m市道 路	交通 2.8 km 施設	法令 (都) 工業 規制 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測		中小工場が甘木IC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、IC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 21,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 18,500 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、朝倉市又は周辺市町のIC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JC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)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 交通 環境 環境 画地 行政 行政 その他 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 交通 環境 環境 画地 行政 行政 その他 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ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,300 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	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。		
	①ー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/㎡					甘木ICへの交通アクセスに優れる工場地域。大型物流施設ESR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。		
	②変動率 年間 +14.8 % 半年間 %					個別要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

朝倉(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	朝倉 6 C - 1214	朝倉市		更地	()	不整形	南東5.5 m 県道 南西7 m 角地		(都) (70,200)	
b	朝倉 6 C - 906	朝倉市		底地	()	ほぼ整形	西12.5 m 県道 東4 m 二方路		準都計 (60,200)	
c	筑前 6 C - 307	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m 町道		(都) (60,200)	
d	筑前 6 C - 320	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ整形	北東5 m 町道 南東2 m 南西2 m 角地		(都) 準工 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,693	$\frac{100}{[60.4]}$	21,015	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	21,200
b	() 12,118	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,636	$\frac{100}{[63.0]}$	18,470		18,700
c	() 22,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,246	$\frac{100}{[109.3]}$	21,268		21,500
d	() 27,707	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,384	$\frac{100}{[127.3]}$	21,511		21,700
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 +0.98	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 -3.5 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -38.0		
b	正常	%/月 -0.18	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -35.0		
c	正常	%/月 +0.50	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 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	%/月 +0.60	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 +2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
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： 21,200 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	119,828,160	23,540,500	96,287,660	78,318,000	17,969,660	(0.9746) 17,513,231	(4.7 - 0.4) 4.3 %
	⑧収益価格	407,284,442 円 (18,500 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
倉庫		10,000.00		S 1 F		10,000.00				
⑤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				
⑥想定建物の概要		S 造倉庫の一棟貸しを想定			⑦有効率 90.0 % の理由		一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	倉庫	10,000.00	90.0	9,000.00	1,150	10,350,000	6.0	62,100,000		
~										
~										
~										
計		10,000.00	90.0	9,000.00		10,350,000		62,100,000		
⑨月額支払賃料					10,350,000 円 × 12ヶ月 = 124,200,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b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					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金で充当 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))					124,200,000 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 4,968,000 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					119,232,000 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					62,100,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 596,160 円					
⑯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					
⑰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					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					119,828,160 円 (5,446 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	筑前 6 C (賃) - 701	1,000 (998)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,250	対象基準階の月額実質賃料 1,156 円/㎡
b	朝倉 6 C (賃) - 1203	1,131 (1,105)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,131	月額支払賃料 (1,150 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	
①修繕費	5,700,000 円	1,140,000,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	6,210,000 円	124,200,000 ×	5.0 %	
③公租公課	土地	800,500 円	査定額	
	建物	8,550,000 円	1,140,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	1,140,000 円	1,140,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,140,000 円	1,140,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	23,540,500 円 (1,070 円／㎡) (経費率 19.6 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	4.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9746	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	1,140,000,000 円	設計監理料率 111,000 円／㎡× 10,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 × 40 % + 0.0662 × 30 % + 0.0921 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	78,318,000 円 (3,560 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	119,828,160 円			
②総費用	23,540,500 円			
③純収益 ①－②	96,287,660 円			
④建物等に帰属する純収益	78,318,000 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	17,969,660 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	17,513,231 円 (796 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		4.3 %		
407,284,442 円 (		18,500 円／㎡)		