

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
筑後（県） - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	7,000,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑後市大字長浜字前田 1 4 2 8 番 9				地積 (㎡)	200	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)  (その他)  (60,160)	
(2) 近隣地域	1.2:1	住宅 W 1	一般住宅の中にアパート等が見られる郊外の住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	羽犬塚 1.9 km		
	範囲	東 60 m、西 30 m、南 50 m、北 40 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 m 市道	交通施設	羽犬塚駅東方 1.9 km	法令 (都) 1 住居 (60,160) 規制
地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする地域で周囲にはアパートもみられる。特に大きな地域要因の変動はないものと思料するが、今後の新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。							
(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	35,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	25,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は概ね筑後市の範囲と思料される。需要者は自宅の取得を目的とするエンドユーザーであると判断される。当地域は駅からはやや遠いものの、買い物等の利便性が比較的高く、需要も堅調である。したがって、価格水準は上昇傾向が続いていた。ただし、新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。中心価格帯は土地建物で 2 0 0 0 万円程度、土地価格で 7 0 0 万円程度と思料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法で採用した事例は、類似性が高い住宅地内の事例を採用し、各補正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は、画地規模等から十分な規模の建築が想定できず、比準価格に比し低位に求められた。需要者は居住用建物を求める個人であり、居住の快適性に着目した価格比較を行うことから、比準価格を採用し指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	筑後（県） - 2	[101.2]	100 [100.0]	100 [98.8]	[100.0] 100	34,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,700 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 筑後地域の中でも需要が高く、大規模な金融緩和が続く中、新規分譲も多く見られる。新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 特に大きな地域要因の変動はないが、相対的に生活利便性が高いことから、需要は比較的高く、価格も上昇傾向と思料される。				
変動率 年間 +0.9 % 半年間 %		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑後2K - 110	筑後市		更地	( )	長方形	東6 m私道		(都) (70,200)	
b	筑後2K - 109	筑後市		更地	( )	ほぼ台形	南5 m市道 東3 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
c	筑後2C - 1101	筑後市		建付地	( )	ほぼ台形	西6 m市道 北6 m 角地		(都) (80,200)	
d	筑後2C - 110	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道 北4 m 角地		(都) (80,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 34,784	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	35,097	100 [101.0]	34,750	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	34,800
b	( ) 43,773	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [100.9]	43,773	100 [123.8]	35,358	環境 0.0	35,400
c	( ) 28,978	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	30,144	100 [86.7]	34,768	画地 0.0	34,800
d	( ) 29,507	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	29,189	100 [83.6]	34,915	行政 0.0 その他 0.0	34,900
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0		
			画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -18.0		
			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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,630,539	479,780	2,150,759	1,939,140	211,619	( 0.9722 ) 205,736	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	5,143,400 円 ( 25,700 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	W 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	160%	200㎡	15.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	5 0 ㎡ ( 2 D K ) x 4 室			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~	居宅	100.00	100.0	100.00	1,070	107,000	1.0	107,000	1.0	107,000
~	居宅	100.00	100.0	100.00	1,070	107,000	1.0	107,000	1.0	107,000
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		214,000				214,000
年額支払賃料						214,000 円 x 12ヶ月 = 2,568,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						3,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 144,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金で担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,568,000 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 135,600 円				
以上計 + a+ - -						2,576,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						214,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,033 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 214,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 52,106 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,630,539 円 ( 13,153 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	筑後1C(賃) 1	1,145 ( 1,121 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,096	対象基準階の月額実質賃料 1,073 円/㎡
b	筑後2C(賃) 1102	897 ( 878 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,055	月額支払賃料 ( 1,070 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	106,400 円	26,600,000 x	0.4 %
維持管理費	108,480 円	2,712,000 x	4.0 %
公租公課	土地 12,200 円	査定額	
	建物 199,500 円	26,600,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	26,600 円	26,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,600 円	26,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	479,780 円 (	2,399 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,600,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,939,140 円 ( 9,696 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,630,539 円
総費用			479,780 円
純収益 -			2,150,759 円
建物等に帰属する純収益			1,939,140 円
土地に帰属する純収益 -			211,619 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			205,736 円 ( 1,029 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	5,143,400 円 (		25,700 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後(県) - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和 印

鑑定評価額	11,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	33,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 2 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 2 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
(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	筑後市大字羽犬塚字南窓畑 3 4 6 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	327	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 住居 (60,200)	
	台形 1.2 : 1	住宅 L S 2	一般住宅の中に畑地等が見られる閑静な住宅地域	南東 4 m 市道	水道	羽犬塚 1.2 km	( その他 ) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 90 m、南 90 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、		規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	羽犬塚北方 1.2 km 法令 ( 都 ) 1 住居 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に畑地等が見られる状況に変化はなく、今後とも概ね現状を維持するものと予測するが、新型コロナウイルスによる影響が今後の懸念材料である。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	33,700 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑後市および周辺市の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または久留米市等への通勤者である。対象不動産に係る市場は、市の中心部を中心に底堅い宅地需要はあるものの、地価はやや上昇率が鈍化傾向にあるものと判断される。市場の中心価格帯は、土地が 1,000 万円程度、新築の戸建住宅が 2,500 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引は、自用目的のものが中心である。取引事例は、同一需給圏内の類似地域に存する複数の事例を収集することができたので、これにより比準価格を求めた。一方、収益価格は、近隣地域に係る賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、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	代表標準地 標準地 標準地番号 筑後 - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +17.0 補 画地 0.0 因 行政 -4.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0	
	公示価格 39,000 円 / m <sup>2</sup>	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [116.9]	[100.0] 100	33,600		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +17.0 補 画地 0.0 因 行政 -4.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 33,300 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>		価格変動状況要因	( 一般的 ) 要因 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。 ( 地域 ) 要因 筑後市では、新型コロナウイルスの影響はあるものの市の中心部の住宅地を中心に宅地需要は依然として底堅い動きを示している。 ( 個別的 ) 要因 特筆すべき変化はない。				
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	筑後2C - 114	筑後市		更地	( )	不整形	南西5 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
b	筑後2C - 102	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		(都) (70,200)				
c	筑後2C - 1113	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	南西5.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
d	筑後2C - 111	筑後市		更地	( )	長方形	北6 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
e	筑後2K - 112	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	西6 m私道		(都) (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 32,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	33,971	$\frac{100}{[100.9]}$	33,668	街路 0.0 交通・接近 0.0	33,700			
b	( ) 33,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,835	$\frac{100}{[ 99.9]}$	33,869	環境 0.0	33,900			
c	( ) 28,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 85.5]}$	33,048	$\frac{100}{[ 99.8]}$	33,114	画地 0.0	33,100			
d	( ) 30,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,301	$\frac{100}{[ 90.2]}$	33,593	行政 0.0	33,600			
e	( ) 31,762	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,984	$\frac{100}{[ 95.2]}$	33,597	その他 0.0 [100.0] 100	33,600			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,700 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							
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		近隣地域内の建物は自己所有のものが多く、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
筑後（県） - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	29,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑後市大字津島字下峠5 2 6番2外				地積 (㎡)	362	法令上の規制等	
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)	
	台形 1.2:1	住宅 W 2	一般住宅のほか店舗兼住宅等も見られる住宅地域	北6.5 m 県道	水道	筑後船小屋950 m		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 130 m、西 150 m、南 50 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 19 m、			規模 360 ㎡程度、形状 台形				
	地域的特性	特記 特になし		街 6.5 m 県道	交通 築後船小屋駅北東方950 m	法令 (都) (70,200) 規制			
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	戸建住宅に店舗等が介在する住宅地である。筑後船小屋駅に近く、県立公園等が整備され住環境が向上しており、地価は上昇傾向にあると予想される。なお新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。							
(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		29,100 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概ね筑後市の範囲と想定される。需要者は自宅の取得を目的とするエンドユーザーであると判断される。筑後市中心部からは離れているものの、筑後船小屋駅に近く、周辺は大規模な公園整備等が進んでおり環境は向上している。したがって、価格水準は上昇傾向が続いていた。ただし、新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。中心価格帯は土地建物で2500万円程度、土地価は360㎡程度で約1100万円と想定される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法で採用した事例は、類似性が高い住宅地内の事例を採用し、各補正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟であるためその適用を見送った。需要者は居住用建物を求める個人であり、居住の快適性に着目した価格比較を行うことから、比準価格を採用し指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 +2.0 域 交通 0.0 要 環境 +15.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	筑後（県） - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	33,300 円/㎡	[101.2]	100	100	[100.0]	28,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況	要因	要因	要因	
	前年標準価格		28,800 円/㎡						
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格		円/㎡	
変動率		年間 +1.0 %		半年間 %					
						筑後地域の中でも需要が高く、大規模な金融緩和が続く中、新規分譲も多く見られる。新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。			
						特に大きな地域要因の変動はないが、近年居住環境が向上していることから需要は増加し、価格も上昇傾向と想定される。			
						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	筑後2C - 107	筑後市		更地	( )	長方形	北西4.5 m市道		(都) (70,200)		
b	筑後2C - 1115	筑後市		更地	( )	ほぼ正方形	北9 m市道 西6 m 角地		(都) (80,200)		
c	筑後2C - 111	筑後市		更地	( )	長方形	北6 m市道		(都) 1 住居 (60,200)		
d	筑後2K - 111	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	東5 m市道 南6 m 角地		(都) (80,200)		
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	( ) 26,670	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	26,803	100 [ 93.0 ]	28,820	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	28,800	
b	( ) 23,245	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	22,789	100 [ 75.7 ]	30,104	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	30,100	
c	( ) 30,031	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	30,301	100 [102.0]	29,707	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	29,700	
d	( ) 30,386	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	29,707	100 [101.9]	29,153	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,200	
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -6.0	画地 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 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,100 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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		自用の物件を中心とする戸建住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送った。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和 印

鑑定評価額	7,390,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	34,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 2 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 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
(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	筑後市大字下北島字櫛引 1 2 1 0 番 3 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	216	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 ) 2 住居 (60,200)	
	1 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	羽犬塚 1.3 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 50 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 15 m、		規模	225 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6 m 市道	交通施設	羽犬塚南西方 1.3 km 法令 ( 都 ) 2 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地である状況に変化はなく、今後ともは概ね現状を維持するものと予測するが、新型コロナウイルスによる影響が今後の懸念材料である。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	34,200 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑後市および周辺市の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または久留米市等への通勤者である。対象不動産に係る市場は、市の中心部を中心に底堅い宅地需要はあるものの、地価はやや上昇率が鈍化傾向にあるものと判断される。市場の中心価格帯は、土地が 7 0 0 万円程度、新築の戸建て住宅が 2 , 2 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引は、自用目的のものが中心である。取引事例は、同一需給圏内の類似地域に存する複数の事例を収集することができたので、これにより比準価格を求めた。一方、収益価格は、近隣地域に係る賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準に、指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	筑後(県) - 2	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 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	33,300 円 / m <sup>2</sup>	[101.2]	100	100	[100.0]	34,100	0.0 地 街路 -3.0 0.0 域 交通 -1.0 0.0 要 環境 +3.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
	前年標準価格	33,900 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 98.9 ]	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 33,900 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	( 一般的 )	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地域 )	筑後市では、新型コロナウイルスの影響はあるものの市の中心部の住宅地を中心に宅地需要は依然として底堅い動きを示している。			
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %			( 個別的 )	特筆すべき変化はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑後2K - 110	筑後市		更地	( )	長方形	東6m私道		(都) (70,200)		
b	筑後2C - 1114	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	北東6m市道		(都) 1住居 (60,200)		
c	筑後2C - 703	筑後市		建付地	( )	ほぼ台形	南5.3m市道		(都) 1住居 (60,200)		
d	筑後2C - 1112	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	南6m区画街路		(都) (70,200)		
e	筑後2C - 108	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	南西6m私道 南東2m 角地		(都) 1低専 (50,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 34,784	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,097	$\frac{100}{[103.9]}$	33,780	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	33,800	
b	( ) 31,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,763	$\frac{100}{[ 92.8]}$	34,227	画地 0.0 行政 0.0	34,200	
c	( ) 35,629	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	36,804	$\frac{100}{[107.6]}$	34,204	その他 0.0	34,200	
d	( ) 37,864	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,978	$\frac{100}{[110.6]}$	34,338	その他 0.0	34,300	
e	( ) 39,323	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,860	$\frac{100}{[112.2]}$	34,635	[100.0] 100	34,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	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 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -9.0	画地 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 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +12.0	画地 -3.0	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 -3.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +18.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,200 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							
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						
	近隣地域内の建物は自己所有のものが多く、賃貸市場が未成熟であるため。						

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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
筑後(県) - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	44,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑後市大字山ノ井字野田704番14				地積(㎡)	226	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) 2住居(60,200)	
	1.2:1	住宅LS2	中規模の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東4m市道	水道	羽犬塚970m	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 50m、北 15m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 14m、規模 220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4m市道	交通施設	羽犬塚駅東方970m	法令(都) 2住居(60,160) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする地域で周囲にはアパートもみられる。特に大きな地域要因の変動はないものと思料するが、今後の新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。						
(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	44,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	34,100 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概ね筑後市の範囲と思料される。需要者は自宅の取得を目的とするエンドユーザーであると判断される。当地域は市中心部に比較的近く、買い物等の生活利便性が相対的に高いことから需要も堅調である。したがって、価格水準は上昇傾向が続いていた。ただし、新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。中心価格帯は土地建物で2500万円程度、土地価格で1000万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	取引事例比較法で採用した事例は、類似性が高い住宅地内の事例を採用し、各補正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は、画地規模等から十分な規模の建築が想定できず、比準価格に比し低位に求められた。需要者は居住用建物を求める個人であり、居住の快適性に着目した価格比較を行うことから、比準価格を採用し指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	筑後(県) - 2	[101.2]	100	100	[100.0]	44,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	〔一般的要因〕 筑後地域の中でも需要が高く、大規模な金融緩和が続く中、新規分譲も多く見られる。新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			〔地域要因〕 特に大きな地域要因の変動はないが、市中心部に近く需要が堅調であることから、価格も上昇傾向と思料される。				
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	
	公示価格	[ ]	100	[ ]	[ ]			
	変動率	年間 +0.2%	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑後2C - 1109	筑後市		更地	( )	ほぼ台形	西5 m私道		(都) 1住居 (60,200)	
b	筑後2C - 1110	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	西7 m市道 南5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
c	筑後2C - 115	筑後市		建付地	( )	長方形	北東6 m私道		(都) 1住居 (60,200)	
d	筑後2C - 1107	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m区画街路		(都) 1住居 (60,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 38,861	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ / ]	100 [95.0]	40,947	100 [92.1]	44,459	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	44,500
b	( ) 52,947	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	52,116	100 [115.5]	45,122	環境 0.0	45,100
c	( ) 48,726	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,823	100 [109.1]	44,751	画地 0.0	44,800
d	( ) 51,451	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,708	100 [114.9]	45,003	行政 0.0	45,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		その他 0.0 [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 +0.02	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -7.0		
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 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.02	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 +7.0		
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 44,800 円/㎡〕		



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,746,057	490,080	2,255,977	1,939,140	316,837	( 0.9722 ) 308,029	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	7,700,725 円 ( 34,100 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	W 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 2住居	60%	200%	160%	226㎡	16.0 m x 14.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	5 0 ㎡ ( 2 D K ) x 4 戸			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~	居宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	1.0	110,000	1.0	110,000
~	居宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	1.0	110,000	1.0	110,000
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		220,000				220,000
年額支払賃料						220,000 円 x 12ヶ月 =				2,640,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 +				= 192,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金で担保されているため計上しない				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,640,000 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % =				141,600 円
以上計 + a+ - -										2,690,400 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						220,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,090 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 220,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				53,567 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						2,746,057 円 ( 12,151 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	筑後1C(賃) - 1	1,145 ( 1,121 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,148	対象基準階の 月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	筑後2C(賃) - 1102	897 ( 878 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	1,121	月額支払賃料 ( 1,100 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	106,400 円	26,600,000 x	0.4 %
維持管理費	113,280 円	2,832,000 x	4.0 %
公租公課	土地 17,700 円	査定額	
	建物 199,500 円	26,600,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	26,600 円	26,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,600 円	26,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	490,080 円 (	2,168 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 17.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,600,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,939,140 円 ( 8,580 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,746,057 円
総費用			490,080 円
純収益 -			2,255,977 円
建物等に帰属する純収益			1,939,140 円
土地に帰属する純収益 -			316,837 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			308,029 円 ( 1,363 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	7,700,725 円 (		34,100 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後(県) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和 印

鑑定評価額	5,520,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	28,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 2 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
(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	筑後市大字蔵数字大谷 5 0 0 番 3 8				地積 (m <sup>2</sup> )	195	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) (70,200)					
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	東 6 m 市道	水道	西牟田 1.3 km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 20 m、北 90 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模		195 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6 m 市道	交通施設	西牟田南東方 1.3 km 法令 (都) (70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	近隣に保育所等が見られる区画整然とした住宅地である。地域の状況に変化はなく、今後とも概ね現状を維持するものと予測するが、新型コロナウイルスによる影響が今後の懸念材料である。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	28,300 円 / m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑後市および周辺市の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または久留米市等への通勤者である。対象不動産に係る市場は、市の中心部を中心に底堅い宅地需要はあるものの、地価はやや上昇率が鈍化傾向にあるものと判断される。市場の中心価格帯は、土地が 7 0 0 万円程度、新築の戸建て住宅が 2 , 2 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引は、自用目的のものが中心である。取引事例は、同一需給圏内の類似地域に存する複数の事例を収集することができたので、これにより比準価格を求めた。一方、収益価格は、近隣地域に係る賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準に、指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他				
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]						
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	筑後(県) - 2	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 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他				
	前年指定基準地の価格	33,300 円 / m <sup>2</sup>	[101.2]	100	100	[100.0]	28,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
	33,300 円 / m <sup>2</sup>		100	[100.0]	[119.6]	100		地 街路 -3.0 域 交通 +6.0 要 環境 +14.0 因 行政 +2.0 その他 0.0				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,100 円 / m <sup>2</sup>		- 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 <sup>2</sup>	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %
	<p>〔一般的要因〕 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。</p> <p>〔地域要因〕 筑後市では、新型コロナウイルスの影響はあるものの市の中心部の住宅地を中心に宅地需要は依然として底堅い動きを示している。</p> <p>〔個別的要因〕 特筆すべき変化はない。</p>											

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑後2K - 111	筑後市		建付地	( )	ほぼ長方形	東5m市道 南6m 角地		(都) (80,200)		
b	筑後2C - 110	筑後市		更地	( )	ほぼ長方形	東4m市道 北4m 角地		(都) (80,200)		
c	筑後2C - 107	筑後市		更地	( )	長方形	北西4.5m市道		(都) (70,200)		
d	筑後2C - 121	筑後市		更地	( )	長方形	南東4.5m市道		(都) (70,200)		
e	筑後2C - 701	筑後市		建付地	( )	不整形	東6m市道		(都) 2低専 (60,100) 高度地区2種最高10m		
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	( ) 30,386	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,707	$\frac{100}{[104.8]}$	28,346	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,300	
b	( ) 29,507	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,189	$\frac{100}{[101.9]}$	28,645	画地 0.0 行政 0.0	28,600	
c	( ) 26,670	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,803	$\frac{100}{[ 95.8]}$	27,978	その他 0.0	28,000	
d	( ) 23,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	26,630	$\frac{100}{[ 94.1]}$	28,300	その他 0.0	28,300	
e	( ) 23,498	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	26,213	$\frac{100}{[ 94.0]}$	27,886	[100.0] 100	27,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +2.0	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 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	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 -6.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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		近隣地域内の建物は自己所有のものが多く、賃貸市場が未成熟であるため。					

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 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
筑後(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	51,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	56,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	46,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑後市大字山ノ井字扇田 7 6 9 番 7				地積 ( m <sup>2</sup> )	902	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 ) 商業 ( 80,400 ) 準防 ( その他 )	
	1 : 2.5	事務所兼車庫 R C 2	店舗、事務所等が建ち並び国道沿いの商業地域	西 15 m 国道	水道、下水	羽犬塚 430 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 70 m、北 20 m			標準的使用	店舗・事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 35 m、			規模	1,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 1.5 m 国道	交通 施設	羽犬塚駅東方 430 m	法令 ( 都 ) 商業 ( 80,400 ) 準防 規制	
地域要因の将来予測	市中心部の事務所、店舗等が立ち並び国道沿いの商業地域である。比較的需要もあり、価格水準もしばらくは横ばいから若干の上昇傾向と見られる。なお、新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。							
(3) 最有効使用の判定	店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	41,200 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね筑後市及びその周辺市町と判断される。需要者は自己営業用の建物取得を目的とする法人が主であるが、賃貸物件もみられることから開発事業者も期待できる。市中心部に近い国道沿いの商業地であることから、近年需要が回復基調を見せており、地価は横ばい傾向にあるものと思料される。土地価格は規模にもよるが 900 m <sup>2</sup> で 5100 万円程度と見られる。なお、新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法で採用した事例は、対象不動産同様幹線道路沿いに存するものであり類似性は高い。また、比準における地域格差は大きなものもあるが、商業地として概ね許容の範囲にあり比準価格は実証的で規範性が高いものと判断される。一方、収益価格は、投下資本に見合った収益が収受できないこと等から、比準価格に比し低位に試算された。したがって、本評価では実証的な比準価格を採用し上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	筑後(県) 5 - 2							
	前年指定基準地の価格	[102.1]	100	100	[ 98.0 ]	55,900		
	41,900 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 75.0 ]	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 56,800 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	筑後地域の中でも需要が高く、大規模な金融緩和が続く中、新規分譲も多く見られる。新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				( 地域 )	特に大きな地域要因の変動はないが、市中心部に近く需要が回復基調にあることから、価格は横ばい傾向にあるものと思料される。		
	代表標準地 標準地	標準地番号			( 個別的 )	個別的要因に変動はない。		
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑後2C - 113	筑後市		建付地	( )	台形	東12m国道 南4m 角地		(都)準住居 (70,200)		
b	大牟田2K - 203	大牟田市		更地	( )	ほぼ整形	南東22m国道		近商 (90,200)		
c	久留米2C - 114	久留米市		建付地	( )	ほぼ整形	北西16m県道		1住居 (60,200)		
d	久留米2C - 1002	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	西12.5m国道		準住居 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 59,224	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	57,499	100 [ 98.0]	58,672	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	57,500	
b	( ) 30,010	100 [100.0]	[ 98.8] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0]	31,210	100 [ 54.1]	57,689	画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	56,500	
c	( ) 58,146	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,437	100 [ 94.5]	61,838	その他 0.0	60,600	
d	( ) 83,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,000	100 [137.1]	60,540		59,300	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[ 98.0] 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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -38.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +57.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								[ 比準価格 :	58,500 円 / ㎡ ]		



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	21,777,311	4,549,468	17,227,843	15,631,000	1,596,843	( 0.9549 ) 1,524,825	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	37,190,854 円 ( 41,200 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	350.00	R C 4 F		1,400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	80 %	400 %	400 %	902 ㎡	20.0 m x 48.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所、3・4 階共同住宅を想定			有効率 の理由	93.8 %	エレベータなし 4 階建て建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~	店舗	350.00	90.0	315.00	1,740	548,100	8.0	4,384,800		
~	事務所	350.00	95.0	332.50	1,400	465,500	6.0	2,793,000		
~	居宅	350.00	95.0	332.50	1,200	399,000	1.0	399,000		
							1.0	399,000		
~	居宅	350.00	95.0	332.50	1,200	399,000	1.0	399,000		
							1.0	399,000		
~										
計		1,400.00	93.8	1,312.50		1,811,600		7,975,800		798,000
年額支払賃料						1,811,600 円 x 12ヶ月 = 21,739,200 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 15 台 x 12ヶ月 + = 900,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						21,739,200 円 x 5.0 % + 900,000 円 x 5.0 % = 1,131,960 円				
以上計 + a+ - -						21,507,240 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						7,975,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 75,770 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 798,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 194,301 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						21,777,311 円 ( 24,143 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	筑後 2 C (賃 ) - 101	1,582 ( 1,578 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [ 95.0 ]	100 [100.0]	1,753	対象基準階の 月額実質賃料 1,752 円/㎡
b	筑後 2 C (賃 ) - 102	1,378 ( 1,346 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	1,701	月額支払賃料 ( 1,740 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,225,000 円	245,000,000 x	0.5 %
維持管理費	905,568 円	22,639,200 x	4.0 %
公租公課	土地 91,400 円		
	建物 1,837,500 円	245,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	245,000 円	245,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	245,000 円	245,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,549,468 円 (	5,044 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	245,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,400.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	15,631,000 円 ( 17,329 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			21,777,311 円
総費用			4,549,468 円
純収益 -			17,227,843 円
建物等に帰属する純収益			15,631,000 円
土地に帰属する純収益 -			1,596,843 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,524,825 円 ( 1,690 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	37,190,854 円 (		41,200 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
筑後(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和 印
鑑定評価額	478,000,000 円		1㎡当たりの価格	42,800 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30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	筑後市大字前津字大坪152番1外				地積 (㎡)	11,167 ( )	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現況	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) (70,200)	
	1.5:1	店舗 S 1	大規模な小売店舗等が増えつつある路線商業地域	北25m 国道、西側道	水道	羽犬塚2.4 km	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300m、西 300m、南 100m、北 100m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 120m、奥行 約 90m、		規模	10,800㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 路	25m 国道	交通 施設	羽犬塚北東方2.4 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	郊外型店舗が増加傾向にあり今後も発展的に推移するものと予測するが、新型コロナウイルスによる影響が今後の懸念材料である。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0 一部高圧線下地 -1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	30,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は筑後市全域及び周辺市の商業地域である。需要者の中心は、チェーン店舗事業者、収益性を追求する投資家等である。旧来からの駅前商業地域は衰退傾向にあるものの中心市街地周辺の幹線道路沿いの路線商業地域については一定の店舗需要が見込める市況である。需要の中心となる価格帯は、規模により大きく異なることから見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり二試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的価格であり規範性は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、建物は想定によるものであり、建築費及び家賃等に想定要素を含み、比準価格と比較して相対的に精度が劣る。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 正 地 政 其 其 其 他 他 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 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 正 地 政 其 其 其 他 他 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 41,900 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)	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。		
	変動率 年間 +2.1 % 半年間 %				(地域要因)	整備された国道沿いに店舗が増えつつある路線商業地域で、飲食店は厳しい状況にあるものの今後の発展が期待される地域である。		
					(個別的要因)	特筆すべき変化はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑後2C - 113	筑後市		建付地	( )	台形	東12 m国道 南4 m 角地		(都) 準住居 (70,200)	
b	柳川2C - 614	柳川市		更地	( )	長方形	東14 m県道 北6 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
c	八女2C - 712	八女市		更地	( )	不整形	北26.5 m国道 西6.1 m 南西4 m 三方路		(都) (80,200)	
d	八女2C - 907	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	南11.7 m県道		(都) 準工 (60,200)	
e	柳川2K - 1006	柳川市		更地	( )	不整形	北26 m市道 南5.4 m 二方路		(都) 1住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 59,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	57,499	$\frac{100}{[134.1]}$	42,878	街路 交通・ 0.0	42,900
b	( ) 21,956	$\frac{100}{[70.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	34,057	$\frac{100}{[81.1]}$	41,994	接近 環境 0.0	42,000
c	( ) 33,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.1]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	34,287	$\frac{100}{[80.0]}$	42,859	画地 行政 0.0	42,900
d	( ) 45,363	$\frac{100}{[130.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,895	$\frac{100}{[82.1]}$	42,503	その他 0.0	42,500
e	( ) 46,702	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	49,507	$\frac{100}{[116.6]}$	42,459	<b>[100.0]</b> 100	42,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +8.0	環境 +28.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	売急ぎ	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -18.0		
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	買進み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 -8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +8.0		
			画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 42,800 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	81,039,750	17,623,000	63,416,750	48,616,400	14,800,350	( 0.9750 ) 14,430,341	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	343,579,548 円 ( 30,800 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	5,000.00	S 1 F		5,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	80 %	200 %	200 %	11,167 ㎡	119.0 m x 86.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	1棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	5,000.00	100.0	5,000.00	1,410	7,050,000	10.0	70,500,000
~								
~								
~								
~								
計		5,000.00	100.0	5,000.00		7,050,000		70,500,000
年額支払賃料					7,050,000 円 x 12ヶ月 = 84,600,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により充当 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					84,600,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 4,230,000 円			
以上計 + a+ - -					80,370,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					70,500,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 669,750 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					81,039,750 円 ( 7,257 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	筑後2C(賃) - 101	1,582 ( 1,578 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,436	対象基準階の 月額実質賃料 1,422 円/㎡
b	筑後2C(賃) - 102	1,378 ( 1,346 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,406	月額支払賃料 ( 1,410 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,580,000 円	716,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	4,230,000 円	84,600,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 3,011,000 円	査定額	
	建物 5,370,000 円	716,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	716,000 円	716,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	716,000 円	716,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	17,623,000 円 (	1,578 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	716,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> × 5,000.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 30 % +
		設備部分 0.0915 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	48,616,400 円 ( 4,354 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		81,039,750 円	
総費用		17,623,000 円	
純収益 -		63,416,750 円	
建物等に帰属する純収益		48,616,400 円	
土地に帰属する純収益 -		14,800,350 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		14,430,341 円 ( 1,292 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	343,579,548 円 (	30,800 円 / m <sup>2</sup> )	



鑑定評価書（令和 2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, アーバンコンサルティングファーム株式会社. Row 1: 筑後（県） 9 - 1, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 福山 道和 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 241,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,700 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, [令和 2年1月], 円/㎡, 1.3 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公価表示価格と格しをた.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやま2C - 512	みやま市		建付地	( )	不整形	南10 m県道		(都) (70,200)		
b	大川2C - 609	大川市		更地	( )	長方形	南東12 m県道		(都) (70,200)		
c	八女2C - 1003	八女市		更地	( )	ほぼ整形	南東7.1 m市道		(都) (60,200)		
d	八女2C - 706	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	南10 m市道		(都)工専 (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	( ) 10,203	100 [100.0]	[ 99.9 ] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	10,508	100 [ 80.1 ]	13,119	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,400	
b	( ) 9,117	100 [ 70.0 ]	[ 99.4 ] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	14,385	100 [103.7]	13,872	環境 0.0	14,100	
c	( ) 12,100	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	12,673	100 [ 94.9 ]	13,354	画地 +2.0	13,600	
d	( ) 17,350	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	17,576	100 [125.8]	13,971	行政 0.0 その他 0.0	14,300	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -23.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +8.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +31.0	画地 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,700 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										
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 工場・倉庫を中心とした工業地域であるが、自用の工場・倉庫が中心で賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は困難である。						

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